

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
(G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239)
aggiornato al d.lgs. n. 301 del 2002

TESTO UNICO

PARTE I – Attività edilizia

TITOLO I - Disposizioni generali

Capo I - Attività edilizia

- Art. 1 (L) - Ambito di applicazione
- Art. 2 (L) - Competenze delle regioni e degli enti locali
- Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi
- Art. 4 (L) - Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali
- Art. 5 (R) - Sportello unico per l'edilizia

TITOLO II - Titoli abilitativi

Capo I – Disposizioni generali

- Art. 6 (L) - Attività edilizia libera
- Art. 7 (L) - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni
- Art. 8 (L) - Attività edilizia dei privati su aree demaniali
- Art. 9 (L) - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

Capo II – Permesso di costruire

Sezione I - Nozione e caratteristiche

- Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire
- Art. 11 (L) - Caratteristiche del permesso di costruire
- Art. 12 (L) - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 13 (L) - Competenza al rilascio del permesso di costruire
- Art. 14 (L) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici
- Art. 15 (R) - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Sezione II - Contributo di costruzione

- Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 17 (L) - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione
- Art. 18 (L) - Convenzione-tipo
- Art. 19 (L) - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

Sezione III - Procedimento

- Art. 20 (R) - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 21 (R) - Intervento sostitutivo regionale

Capo III - Denuncia di inizio attività

- Art. 22 (L) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività
- Art. 23 (R) - Disciplina della denuncia di inizio attività in materia edilizia

TITOLO III - Agibilità degli edifici

Capo I - Certificato di agibilità

- Art. 24 (L) - Certificato di agibilità
- Art. 25 (R) - Procedura per il rilascio del certificato di agibilità
- Art. 26 (L) - Dichiarazione di inagibilità

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

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

- Art. 27 (L) - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia
Art. 28 (L) - Vigilanza su opere di amministrazioni statali
Art. 29 (L) - Responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività

Capo II - Sanzioni

- Art. 30 (L) - Lottizzazione abusiva
Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali
Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali
Art. 33 (L) - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità
Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire
Art. 35 (L) - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici
[Art. 36 \(L\) - Accertamento di conformità](#)
Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità
Art. 38 (L) - Interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato
Art. 39 (L) - Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione
Art. 40 (L) - Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione
[Art. 41 \(L\) - Demolizione di opere abusive](#)
Art. 42 (L) - Ritardato od omesso versamento del contributo afferente al permesso di costruire
Art. 43 (L) - Riscossione
[Art. 44 \(L\) - Sanzioni penali](#)
Art. 45 (L) - Norme relative all'azione penale
Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985
Art. 47 (L) - Sanzioni a carico dei notai
Art. 48 (L) - Aziende erogatrici di servizi pubblici

Capo III – Disposizioni fiscali

- Art. 49 (L) - Disposizioni fiscali
Art. 50 (L) - Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria
Art. 51 (L) - Finanziamenti pubblici e sanatoria

PARTE II – Normativa tecnica per l'edilizia

Capo I - Disposizioni di carattere generale

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

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

Sezione I - Adempimenti

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

Sezione II - Vigilanza

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

Sezione III – Norme penali

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

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

Sezione I - Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

- Art. 77 (L) - Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici
- Art. 78 (L) - Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche
- Art. 79 (L) - Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi
- Art. 80 (L) - Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni
- Art. 81 (L) - Certificazioni

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

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

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

Sezione I – Norme per le costruzioni in zone sismiche

- Art. 83 (L) - Opere disciplinate e gradi di sismicità
- Art. 84 (L) - Contenuto delle norme tecniche
- Art. 85 (L) - Azioni sismiche
- Art. 86 (L) - Verifica delle strutture
- Art. 87 (L) - Verifica delle fondazioni
- Art. 88 (L) - Deroghe
- Art. 89 (L) - Parere sugli strumenti urbanistici
- Art. 90 (L) - Sopraelevazioni
- Art. 91 (L) - Riparazioni
- Art. 92 (L) - Edifici di speciale importanza artistica

Sezione II - Vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche

- Art. 93 (R) - Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche
- Art. 94 (L) - Autorizzazione per l'inizio dei lavori

Sezione III - Repressione delle violazioni

- Art. 95 (L) - Sanzioni penali
- Art. 96 (L) - Accertamento delle violazioni
- Art. 97 (L) - Sospensione dei lavori

Art. 98 (L) - Procedimento penale

- Art. 99 (L) - Esecuzione d'ufficio
- Art. 100 (L) - Competenza del presidente della giunta regionale
- Art. 101 (L) - Comunicazione del provvedimento al competente ufficio tecnico della regione
- Art. 102 (L) - Modalità per l'esecuzione d'ufficio
- Art. 103 (L) - Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche

Sezione IV - Disposizioni finali

- Art. 104 (L) - Costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione
- Art. 105 (L) - Costruzioni eseguite col sussidio dello Stato
- Art. 106 (L) - Esenzione per le opere eseguite dal genio militare

Capo V - Norme per la sicurezza degli impianti

Art. 107 (L) - Ambito di applicazione

Art. 108 (L) - Soggetti abilitati

Art. 109 (L) - Requisiti tecnico-professionali

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

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

Art. 112 (L) - Installazione degli impianti

Art. 113 (L) - Dichiarazione di conformità

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

Art. 115 (L) - Certificato di agibilità

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

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

Art. 118 (L) - Verifiche

Art. 119 (L) - Regolamento di attuazione

Art. 120 (L) - Sanzioni

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

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

Art. 122 (L) - Ambito di applicazione

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

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

Art. 125 (L-R) - Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia

Art. 126 (R) - Certificazione di impianti

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

Art. 128 (L) - Certificazione energetica degli edifici

Art. 129 (L) - Esercizio e manutenzione degli impianti

Art. 130 (L) - Certificazioni e informazioni ai consumatori

Art. 131 (L) - Controlli e verifiche

Art. 132 (L) - Sanzioni

Art. 133 (L) - Provvedimenti di sospensione dei lavori

Art. 134 (L) - Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore

Art. 135 (L) - Applicazione

PARTE III – Disposizioni finali

Capo I – Disposizioni finali

Art. 136 (L-R) - Abrogazioni

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

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

Allegato

PARTE I – Attività edilizia

TITOLO I - Disposizioni generali

Capo I - Attività edilizia

Art. 1 (L) -Ambito di applicazione

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

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

3. Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui agli [articoli 24 e 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112](#), ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

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

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

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

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

4. I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'[articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267](#), disciplinano l'attività edilizia.

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

Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

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

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

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

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

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

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

(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002)

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

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

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

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici

servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

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

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

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

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

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

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'[articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490](#).

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

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

1. Il regolamento che i Comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

2. Nel caso in cui il Comune intenda istituire la Commissione edilizia, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo.

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

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

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

2. Tale ufficio provvede in particolare :

a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli [articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490](#);

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

d) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'[articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), nonché delle norme comunali di attuazione;

e) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

f) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia,

con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'[articolo 20, comma 1](#);
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. L'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli [articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli [articoli 61, 94](#) e 62;
- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
- d) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
- e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli [articoli 21, 23, 24](#), e [151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490](#), fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'[articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490](#);
- f) il parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge 16 aprile 1973, n. 171, e successive modificazioni, salvi i casi in cui vi sia stato l'adeguamento al piano comprensoriale previsto dall'articolo 5 della stessa legge, per l'attività edilizia nella laguna veneta, nonché nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina e nelle isole di Pellestrina, Lido e Sant'Erasmus;
- g) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- h) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- i) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

TITOLO II - Titoli abilitativi

Capo I - Disposizioni generali

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

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

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

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) gli interventi previsti dalle [lettere a\), b\), e c\) del primo comma dell'articolo 3](#) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
- b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla [lettera d\) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico](#) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.

Capo II - Permesso di costruire

Sezione I - Nozione e caratteristiche

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

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

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

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002)

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

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

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

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, commi 1, 2 e 6; legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39, comma 2)

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'[articolo 16](#).

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

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

(art. 4, comma 1, legge n. 10 del 1977; art. 31, comma 4, legge n. 1150 del 1942; art. unico legge 3 novembre 1952, n. 1902)

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

2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

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

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

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

2. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'[articolo 21, comma 2](#), per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

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

(Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater; d.lgs. n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lett. b); legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3)

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

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

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli [articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#).

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

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

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

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

3. La realizzazione dell'a parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'[articolo 22](#). Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

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

Sezione II - Contributo di costruzione

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

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

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'[articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni](#), con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

(per la rateizzazione si veda l'[articolo 47 della legge n. 457 del 1978](#))

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

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

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'[articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

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

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

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

7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

(comma introdotto dall'articolo 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002)

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

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

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di [ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), i comuni hanno comunque la facoltà di

deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6 (*leggasi «comma 9» - n.d.r.*).

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

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

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; (*si veda l'[articolo 2135 del codice civile](#)*)
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 18 (L) - Convenzione-tipo

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

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

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

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

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

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

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

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

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a

parametri che la regione definisce con i criteri di cui al [comma 4, lettere a\) e b\) dell'articolo 16](#), nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

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

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

Sezione III - Procedimento

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

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

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'[articolo 11](#), va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli [articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'[articolo 5, comma 3](#), sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'[articolo 5, comma 3](#), il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli [articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'[articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490](#).

7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

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

9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

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

10-bis. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Art. 21 (R) - Intervento sostitutivo regionale

(d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 5 e 6, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493)

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

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

Capo III - Denuncia di inizio attività

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

(d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 7, 8, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493; d.l. 25 marzo 1997, n. 67, art. 11, convertito dalla legge 23 maggio 1997, n. 135; d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, in part. artt. 34 ss, e 149)

(articolo così sostituito dal d.lgs. n. 301 del 2002)

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'[articolo 10](#) e all'[articolo 6](#), che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'[articolo 10](#), comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della [legge 21 dicembre 2001, n. 443](#), il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'[articolo 44](#).

5. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al [decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490](#).

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'[articolo 44](#) ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'[articolo 37](#).

Art. 23 (L comma 3 e 4 - R comma 1, 2, 5, 6 e 7) - Disciplina della denuncia di inizio attività

(Art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241; d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 8-bis, 9, 10, 11, 14, e 15)

(articolo così sostituito dal d.lgs. n. 301 del 2002)

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli [articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#). Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

TITOLO III - Agibilità degli edifici

Capo I - Certificato di agibilità

Art. 24 (L) - Certificato di agibilità

(R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, artt. 220; 221, comma 2; D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1)

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 25 (R) - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

(D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425; legge 5 novembre 1971, n. 1086, artt. 7 e 8)

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli [articoli 113 e 127](#), nonché all'[articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10](#), ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli [articoli 111 e 126 del presente testo unico](#).

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli [articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#).

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'[articolo 67](#);
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'[articolo 62](#), attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'[articolo 77](#), nonché all'[articolo 82](#).

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'[articolo 5, comma 3, lettera a\)](#). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art. 26 (L) - Dichiarazione di inagibilità

(R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, art. 222)

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'[articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265](#).

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

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

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

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 4; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

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

2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla [legge 18 aprile 1962, n. 167](#), e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di

presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

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

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 5; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

1. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 27, il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato articolo 27.

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

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 6; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, art. 5-bis, convertito in legge 21 giugno 1985, n. 298; d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, comma 12, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

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

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

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli [articoli 359](#) e [481 del codice penale](#). In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'[articolo 23, comma 1](#), l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Capo II - Sanzioni

Art. 30 (L) - Lottizzazione abusiva

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 18; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, artt. 1, comma 3-bis, e 7-bis; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. 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.

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

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

6. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al dirigente o responsabile del competente ufficio del comune ove è sito l'immobile.

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

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

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito in legge 21 giugno 1985, n. 298; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, 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.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

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

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

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

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

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità

giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal [comma 3 del medesimo articolo 27](#), il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'[articolo 44](#), ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita. 9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 22, comma 3](#).

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 8)

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

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal [decreto ministeriale 2 aprile 1968](#), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

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

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 33 (L) - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 9; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi [del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490](#), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al [decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#), il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il

parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'[articolo 31, comma 8](#).

6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli [articoli 16 e 19](#).

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'[articolo 22, comma 3](#), eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 22, comma 3](#), eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività.

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Art. 35 (L) - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 14; d.l. 13 maggio 1991, n. 152, art. 17-bis, convertito in legge 12 luglio 1991, n. 203; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'[articolo 28](#), di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

3-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 22, comma 3](#), eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività, ovvero in totale o parziale difformità dalla stessa.

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 22, comma 3](#), o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli [articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1](#), e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'[articolo 16](#). Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

(articolo 4, comma 13 del d.l. n. 398 del 1993; articolo 10 della l. n. 47 del 1985)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'[articolo 22](#), commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'[articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968](#), il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'[articolo 23, comma 6](#), la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'[articolo 44](#). Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli [articoli 31, 33, 34, 35](#) e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Art. 38 (L) - Interventi eseguiti in base a permesso annullato

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 11; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

1. In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 22, comma 3](#), in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Art. 39 (L) - Annullamento del permesso di costruire da parte della regione

(Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 27; d.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8, art. 1)

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla regione.

2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

3. In pendenza delle procedure di annullamento la regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.

4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, va adottato il provvedimento di demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 22, comma 3](#), non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni

dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Art. 40 (L) - Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione

(Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 26; D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8, art. 1)

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

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Art. 41 (L) - Demolizione di opere abusive

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 27, commi 1, 2, 5; Legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2, comma 56; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

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

Art. 42 (L) - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 3)

1. Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.
2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'[articolo 16](#) comporta:
 - a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
 - b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
 - c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

(misure così modificate dall'articolo 27, comma 17, della legge n. 448 del 2001)

3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43.
6. In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

Art. 43 (L) - Riscossione

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 16)

1. I contributi, le sanzioni e le spese di cui ai titoli II e IV della parte I del presente testo unico sono accertati e riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

Art. 44 (L) - Sanzioni penali

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, artt. 19 e 20; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, art. 3, convertito in legge 21 giugno 1985, n. 298)

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

- a) l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;
- b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5.164 a 51.645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
- c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'[articolo 30](#). La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'[articolo 22, comma 3](#), eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Art. 45 (L) - Norme relative all'azione penale

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 22)

1. L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'[articolo 36](#).
2. Nel caso di ricorso giurisdizionale avverso il diniego del permesso in sanatoria di cui all'[articolo 36](#), l'udienza viene fissata d'ufficio dal presidente del tribunale amministrativo regionale per una data compresa entro il terzo mese dalla presentazione del ricorso.
3. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.
2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'[articolo 38](#), l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.
3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.
4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.
5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'[articolo 22, comma 3](#), qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Art. 47 (L) - Sanzioni a carico dei notai

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 21)

1. Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 46 e 30 e non convalidabili costituisce violazione dell'articolo 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima.
2. Tutti i pubblici ufficiali, ottemperando a quanto disposto dall'articolo 30, sono esonerati da responsabilità inerente al trasferimento o alla divisione dei terreni; l'osservanza della formalità prevista dal comma 6 dello stesso [articolo 30](#) tiene anche luogo della denuncia di cui all'articolo 331 del codice di procedura penale.

Art. 48 (L) - Aziende erogatrici di servizi pubblici

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 45)

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

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Capo III - Disposizioni fiscali

Art. 49 (L) - Disposizioni fiscali

(Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-ter)

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

Art. 50 (L) - Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 46)

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

Art. 51 (L) - Finanziamenti pubblici e sanatoria

(Legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2, comma 50)

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

PARTE II – Normativa tecnica per l'edilizia

Capo I - Disposizioni di carattere generale

Art. 52 (L) - Tipo di strutture e norme tecniche

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, artt. 1 e 32, comma 1)

1. In tutti i comuni della Repubblica le costruzioni sia pubbliche sia private debbono essere realizzate in osservanza delle norme tecniche riguardanti i vari elementi costruttivi fissate con decreti del Ministro per le infrastrutture e i trasporti, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici che si avvale anche della collaborazione del Consiglio nazionale delle ricerche. Qualora le norme tecniche riguardino costruzioni in zone sismiche esse sono adottate di concerto con il Ministro per l'interno. Dette norme definiscono:

- a) i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento;
- b) i carichi e sovraccarichi e loro combinazioni, anche in funzione del tipo e delle modalità costruttive e della destinazione dell'opera, nonché i criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni;
- c) le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione; i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo di opere speciali, quali ponti, dighe,

serbatoi, tubazioni, torri, costruzioni prefabbricate in genere, acquedotti, fognature;
d) la protezione delle costruzioni dagli incendi.

2. Qualora vengano usati sistemi costruttivi diversi da quelli in muratura o con ossatura portante in cemento armato normale e precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali, per edifici con quattro o più piani entro e fuori terra, l'idoneità di tali sistemi deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici su conforme parere dello stesso Consiglio.

3. Le norme tecniche di cui al presente articolo e i relativi aggiornamenti entrano in vigore trenta giorni dopo la pubblicazione dei rispettivi decreti nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Art. 53 (L) - Definizioni

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 1, primo, secondo e terzo comma)

1. Ai fini del presente testo unico si considerano:

- a) opere in conglomerato cementizio armato normale, quelle composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica;
- b) opere in conglomerato cementizio armato precompresso, quelle composte di strutture in conglomerato cementizio ed armature nelle quali si imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto;
- c) opere a struttura metallica quelle nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli;

Art. 54 (L) - Sistemi costruttivi

(Legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 5, art.6, primo comma, art.7, primo comma, art.8, primo comma)

1. Gli edifici possono essere costruiti con:

- a) struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
- b) struttura a pannelli portanti;
- c) struttura in muratura;
- d) struttura in legname.

2. Ai fini di questo testo unico si considerano:

- a) costruzioni in muratura, quelle nelle quali la muratura ha funzione portante;
- b) strutture a pannelli portanti, quelle formate con l'associazione di pannelli verticali prefabbricati (muri), di altezza pari ad un piano e di larghezza superiore ad un metro, resi solidali a strutture orizzontali (solai) prefabbricate o costruite in opera;
- c) strutture intelaiate, quelle costituite da aste rettilinee o curvilinee, comunque vincolate fra loro ed esternamente.

Art. 55 (L) - Edifici in muratura

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 6, secondo comma)

1. Le costruzioni in muratura devono presentare adeguate caratteristiche di solidarietà fra gli elementi strutturali che le compongono, e di rigidità complessiva secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui all'[articolo 83](#).

Art. 56 (L) - Edifici con struttura a pannelli portanti

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 7, secondo, terzo, quarto e quinto comma)

1. Le strutture a pannelli portanti devono essere realizzate in calcestruzzo pieno od alleggerito, semplice, armato normale o precompresso, presentare giunzioni eseguite in opera con calcestruzzo o malta cementizia, ed essere irrigidite da controventamenti opportuni, costituiti dagli stessi pannelli verticali sovrapposti o da lastre in calcestruzzo realizzate in opera; i controventamenti devono essere orientati almeno secondo due direzioni distinte.

2. Il complesso scatolare costituito dai pannelli deve realizzare un organismo statico capace di assorbire le azioni sismiche di cui all'[articolo 85](#).

3. La trasmissione delle azioni mutue tra i diversi elementi deve essere assicurata da armature metalliche.

4. L'idoneità di tali sistemi costruttivi, anche in funzione del grado di sismicità, deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici, su conforme parere dello stesso Consiglio.

Art. 57 (L) - Edifici con strutture intelaiate

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 8, secondo periodo del primo comma, secondo, terzo e quarto comma)

1. Nelle strutture intelaiate possono essere compresi elementi irrigiditi costituiti da:

- a) strutture reticolate in acciaio, calcestruzzo armato normale o precompresso;
- b) elementi-parete in acciaio, calcestruzzo armato normale o precompresso.

2. Gli elementi irrigidenti devono essere opportunamente collegati alle intelaiature della costruzione in modo che sia assicurata la trasmissione delle azioni sismiche agli irrigidimenti stessi.

3. Il complesso resistente deve essere proporzionato in modo da assorbire le azioni sismiche definite dalle norme tecniche di cui all'[articolo 83](#).

4. Le murature di tamponamento delle strutture intelaiate devono essere efficacemente collegate alle aste della struttura stessa secondo le modalità specificate dalle norme tecniche di cui all'[articolo 83](#).

Art. 58 (L) - Produzione in serie in stabilimenti di manufatti in conglomerato normale e precompresso e di manufatti complessi in metallo

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 9)

1. Le ditte che procedono alla costruzione di manufatti in conglomerato armato normale o precompresso ed in metallo, fabbricati in serie e che assolvono alle funzioni indicate negli articoli 53, comma 1 e 64, comma 1, hanno l'obbligo di darne preventiva comunicazione al Servizio Tecnico Centrale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con apposita relazione nella quale debbono:

- a) descrivere ciascun tipo di struttura indicando le possibili applicazioni e fornire i calcoli relativi, con particolare riguardo a quelli riferentisi a tutto il comportamento sotto carico fino a fessurazione e rottura;
- b) precisare le caratteristiche dei materiali impiegati sulla scorta di prove eseguite presso uno dei laboratori di cui all'articolo 59;
- c) indicare, in modo particolareggiato, i metodi costruttivi e i procedimenti seguiti per la esecuzione delle strutture;
- d) indicare i risultati delle prove eseguite presso uno dei laboratori di cui all'articolo 59.

2. Tutti gli elementi precompressi debbono essere chiaramente e durevolmente contrassegnati onde si possa individuare la serie di origine.

3. Per le ditte che costruiscono manufatti complessi in metallo fabbricati in serie, i quali assolvono alle funzioni indicate negli articoli 53, comma 1 e 64, comma 1, la relazione di cui al comma 1 del presente articolo deve descrivere ciascun tipo di struttura, indicando le possibili applicazioni e fornire i calcoli relativi.

4. Le ditte produttrici di tutti i manufatti di cui ai comma precedenti sono tenute a fornire tutte le prescrizioni relative alle operazioni di trasporto e di montaggio dei loro manufatti.

5. La responsabilità della rispondenza dei prodotti rimane a carico della ditta produttrice, che è obbligata a corredare la fornitura con i disegni del manufatto e l'indicazione delle sue caratteristiche di impiego.

6. Il progettista delle strutture è responsabile dell'organico inserimento e della previsione di utilizzazione dei manufatti di cui sopra nel progetto delle strutture dell'opera.

Art. 59 (L) - Laboratori

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 20)

1. Agli effetti del presente testo unico sono considerati laboratori ufficiali:

- a) i laboratori degli istituti universitari dei politecnici e delle facoltà di ingegneria e delle facoltà o istituti universitari di architettura;
- b) il laboratorio di scienza delle costruzioni del centro studi ed esperienze dei servizi antincendi e di protezione civile (Roma);
- b-bis) il laboratorio dell'Istituto sperimentale di rete ferroviaria italiana spa;
- b-ter) il Centro sperimentale dell'Ente nazionale per le strade (ANAS) di Cesano (Roma), autorizzando lo stesso ad effettuare prove di crash test per le barriere metalliche.

(lettere aggiunte dall'articolo 5, comma 5 legge n. 166 del 2002)

2. Il Ministro per le infrastrutture e i trasporti, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, può autorizzare con proprio decreto, ai sensi del presente capo, altri laboratori ad effettuare prove su materiali da costruzione, comprese quelle geotecniche su terreni e rocce.

3. L'attività dei laboratori, ai fini del presente capo, è servizio di pubblica utilità.

Art. 60 (L) - Emanazione di norme tecniche

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art.21)

1. Il Ministro per le infrastrutture e i trasporti, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici che si avvale anche della collaborazione del Consiglio nazionale delle ricerche, predispone, modifica ed aggiorna le norme tecniche alle quali si uniformano le costruzioni di cui al capo secondo.

Art. 61 (L) - Abitati da consolidare

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 2)

1. In tutti i territori comunali o loro parti, nei quali siano intervenuti od intervengano lo Stato o la regione per opere di consolidamento di abitato ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 e successive

modificazioni ed integrazioni, nessuna opera e nessun lavoro, salvo quelli di manutenzione ordinaria o di rifinitura, possono essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione.

2. Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del competente ufficio tecnico regionale o comunale, possono eccezionalmente essere intraprese anche prima della predetta autorizzazione, la quale comunque dovrà essere richiesta nel termine di cinque giorni dall'inizio dei lavori.

Art. 62 (L) - Utilizzazione di edifici

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 28)

1. Il rilascio della licenza d'uso per gli edifici costruiti in cemento armato e dei certificati di agibilità da parte dei comuni è condizionato all'esibizione di un certificato da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della regione, che attesti la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle norme del capo quarto.

Art. 63 (L) - Opere pubbliche

1. Quando si tratti di opere eseguite dai soggetti di cui all'[art. 2 della legge 11 febbraio 1994, n. 109](#), le norme della presente parte si applicano solo nel caso in cui non sia diversamente disposto dalla citata legge n. 109 del 1994, dal d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 544, dal d.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e dal d.m. 19 aprile 2000 n. 145.

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

Sezione I - Adempimenti

Art. 64 (L) - Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità

(Legge n. 1086 del 1971, art. 1, quarto comma; art. 2, primo e secondo comma; art. 3, primo e secondo comma)

1. La realizzazione delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità.

2. La costruzione delle opere di cui all'[articolo 53, comma 1](#), deve avvenire in base ad un progetto esecutivo redatto da un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo, nei limiti delle proprie competenze stabilite dalle leggi sugli ordini e collegi professionali.

3. L'esecuzione delle opere deve aver luogo sotto la direzione di un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo, nei limiti delle proprie competenze stabilite dalle leggi sugli ordini e collegi professionali.

4. Il progettista ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera comunque realizzate.

5. Il direttore dei lavori e il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della rispondenza dell'opera al progetto, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione del progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Art. 65 (R) - Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

(Legge n. 1086 del 1971, artt. 4 e 6)

1. Le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore allo sportello unico, che provvede a trasmettere tale denuncia al competente ufficio tecnico regionale.

(testo rettificato con comunicato in G.U. n. 47 del 25 febbraio 2002)

2. Nella denuncia devono essere indicati i nomi ed i recapiti del committente, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori e del costruttore.

3. Alla denuncia devono essere allegati

a) il progetto dell'opera in triplice copia, firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente le calcolazioni eseguite, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione;

b) una relazione illustrativa in triplice copia firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione.

4. Lo sportello unico restituisce al costruttore, all'atto stesso della presentazione, una copia del progetto e della relazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

(testo rettificato con comunicato in G.U. n. 47 del 25 febbraio 2002)

5. Anche le varianti che nel corso dei lavori si intendano introdurre alle opere di cui al comma 1, previste nel progetto originario, devono essere denunciate, prima di dare inizio alla loro esecuzione, allo sportello unico nella forma e con gli allegati previsti nel presente articolo.

6. A strutture ultimate, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita presso lo sportello unico una relazione, redatta in triplice copia, sull'adempimento degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3, esponendo:

- a) i certificati delle prove sui materiali impiegati emessi da laboratori di cui all'[articolo 59](#);
- b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;
- c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme.

7. Lo sportello unico restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, una copia della relazione di cui al comma 6 con l'attestazione dell'avvenuto deposito, e provvede a trasmettere una copia di tale relazione al competente ufficio tecnico regionale.

8. Il direttore dei lavori consegna al collaudatore la relazione, unitamente alla restante documentazione di cui al comma 6.

Art. 66 (L) - Documenti in cantiere

(Legge n. 1086 del 1971, art. 5)

1. Nei cantieri, dal giorno di inizio delle opere, di cui all'articolo 53, comma 1, a quello di ultimazione dei lavori, devono essere conservati gli atti indicati all'articolo 65, commi 3 e 4, datati e firmati anche dal costruttore e dal direttore dei lavori, nonché un apposito giornale dei lavori.

2. Della conservazione e regolare tenuta di tali documenti è responsabile il direttore dei lavori. Il direttore dei lavori è anche tenuto a visitare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.

Art. 67 (L, comma 1, 2, 4 e 8; R, commi 3, 5, 6 e 7) - Collaudo statico

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, artt. 7 e 8)

1. Tutte le costruzioni di cui all'articolo 53, comma 1, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico.

2. Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.

3. Contestualmente alla denuncia prevista dall'articolo 65, il direttore dei lavori è tenuto a presentare presso lo sportello unico l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da certificazione attestante le condizioni di cui al comma 2.

4. Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, anteriormente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.

5. Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo sportello unico e al collaudatore che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.

6. In corso d'opera possono essere eseguiti collaudi parziali motivati da difficoltà tecniche e da complessità esecutive dell'opera, fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni.

7. Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo in tre copie che invia al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico.

8. Per il rilascio di licenza d'uso o di agibilità, se prescritte, occorre presentare all'amministrazione comunale una copia del certificato di collaudo.

Sezione II - Vigilanza

Art. 68 (L) - Controlli

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 10)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel cui territorio vengono realizzate le opere indicate nell'articolo 53, comma 1, ha il compito di vigilare sull'osservanza degli adempimenti preposti dal presente testo unico: a tal fine si avvale dei funzionari ed agenti comunali.

2. Le disposizioni del precedente comma non si applicano alle opere costruite per conto dello Stato e per conto delle regioni, delle province e dei comuni, aventi un ufficio tecnico con a capo un ingegnere.

Art. 69 (L) - Accertamenti delle violazioni

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 11)

1. I funzionari e agenti comunali che accertino l'inosservanza degli adempimenti previsti nei precedenti articoli, redigono processo verbale che, a cura del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, verrà inoltrato all'Autorità giudiziaria competente ed all'ufficio tecnico della regione per i provvedimenti di cui all'articolo 70.

Art. 70 (L) - Sospensione dei lavori

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 12)

1. Il dirigente dell'ufficio tecnico regionale, ricevuto il processo verbale redatto a norma dell'articolo 69 ed eseguiti gli opportuni accertamenti, ordina, con decreto notificato a mezzo di messo comunale, al committente, al direttore dei lavori e al costruttore la sospensione dei lavori.

2. I lavori non possono essere ripresi finché il dirigente dell'ufficio tecnico regionale non abbia accertato che sia stato provveduto agli adempimenti previsti dal presente capo.

3. Della disposta sospensione è data comunicazione al dirigente del competente ufficio comunale perché ne curi l'osservanza.

Sezione III - Norme penali

Art. 71 (L) - Lavori abusivi

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 13)

1. Chiunque commette, dirige e, in qualità di costruttore, esegue le opere previste dal presente capo, o parti di esse, in violazione dell'[articolo 64, commi 2, 3 e 4](#), è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da 103 a 1.032 euro.

2. È soggetto alla pena dell'arresto fino ad un anno, o dell'ammenda da 1.032 a 10.329 euro, chi produce in serie manufatti in conglomerato armato normale o precompresso o manufatti complessi in metalli senza osservare le disposizioni dell'articolo 58.

Art. 72 (L) - Omessa denuncia dei lavori

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 14)

1. Il costruttore che omette o ritarda la denuncia prevista dall'articolo 65 è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da da 103 a 1.032 euro.

Art. 73 (L) - Responsabilità del direttore dei lavori

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 15)

1. Il direttore dei lavori che non ottempera alle prescrizioni indicate nell'articolo 66 è punito con l'ammenda da 41 a 206 euro.

2. Alla stessa pena soggiace il direttore dei lavori che omette o ritarda la presentazione al competente ufficio tecnico regionale della relazione indicata nell'articolo 65, comma 6.

Art. 74 (L) - Responsabilità del collaudatore

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 16)

1. Il collaudatore che non osserva gli obblighi di cui all'articolo 67, comma 5, è punito con l'ammenda da 51 a 516 euro.

Art. 75 (L) - Mancanza del certificato di collaudo

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 17)

1. Chiunque consente l'utilizzazione delle costruzioni prima del rilascio del certificato di collaudo è punito con l'arresto fino ad un mese o con l'ammenda da 103 a 1.032 euro.

Art. 76 (L) - Comunicazione della sentenza

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 18)

1. La sentenza irrevocabile, emessa in base alle precedenti disposizioni, deve essere comunicata, a cura del cancelliere, entro 15 giorni da quello in cui è divenuta irrevocabile, al comune e alla regione interessata ed al consiglio provinciale dell'ordine professionale, cui eventualmente sia iscritto l'imputato.

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

Sezione I - Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

Art. 77 (L) - Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici

(Legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 1)

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2.

2. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti fissa con decreto, adottato ai sensi dell'articolo 52, le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.

3. La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

4. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.

5. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.

Art. 78 (L) - Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche

(Legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 2)

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del [d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503](#), nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.

2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse.

3. Resta fermo quanto disposto dagli [articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile](#).

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

(Legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 3)

1. Le opere di cui all'articolo 78 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

2. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli [articoli 873 e 907 del codice civile](#) nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

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

(Legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 6)

1. Fermo restando l'obbligo del preavviso e dell'invio del progetto alle competenti autorità a norma dell'[articolo 94](#), l'esecuzione delle opere edilizie di cui all'articolo 78, da realizzare in ogni caso nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, non è soggetta alla autorizzazione di cui all'articolo 94. L'esecuzione non conforme alla normativa richiamata al comma 1 preclude il collaudo delle opere realizzate.

Art. 81 (L) - Certificazioni

(Legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 8; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

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

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

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

(Legge 5 febbraio 1992, n. 104, art. 24; d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112, art. 62, comma 2; d.lgs. n. 267 del 2000, artt. 107 e 109)

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del presente capo, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, alla sezione prima del presente capo, al regolamento approvato con [d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503](#), recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al [decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236](#).

2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dall'articolo 20, commi 6 e 7, non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere

provvisionali, come definite dall'articolo 7 del d.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

3. Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'[articolo 22](#), sono allegata una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.

4. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'instatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

5. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

6. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

7. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della [legge 5 febbraio 1992, n. 104](#), delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda da 5.164 a 25.822 euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.

8. I piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge n. 41 del 1986, sono modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate.

9. I comuni adeguano i propri regolamenti edilizi alle disposizioni di cui all'articolo 27 della citata legge n. 118 del 1971, all'articolo 2 del citato regolamento approvato con d.P.R. n. 384 del 1978 (*abrogato e sostituito dal d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 - n.d.r.*), alle disposizioni di cui alla sezione prima del presente capo, e al citato [decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236](#). Le norme dei regolamenti edilizi comunali contrastanti con le disposizioni del presente articolo perdono efficacia.

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

Sezione I - Norme per le costruzioni in zone sismiche

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

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 3; artt. 54, comma 1, lett. c, 93, comma 1, lett. g e comma 4 del d.lgs. n. 112 del 1998)

1. Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, da realizzarsi in zone dichiarate sismiche ai sensi dei commi 2 e 3 del presente articolo, sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni di cui all'articolo 52, da specifiche norme tecniche emanate, anche per i loro aggiornamenti, con decreti del Ministro per le infrastrutture ed i trasporti, di concerto con il Ministro per l'interno, sentiti il Consiglio superiore dei lavori pubblici, il Consiglio nazionale delle ricerche e la Conferenza unificata.

2. Con decreto del Ministro per le infrastrutture ed i trasporti, di concerto con il Ministro per l'interno, sentiti il Consiglio superiore dei lavori pubblici, il Consiglio nazionale delle ricerche e la Conferenza unificata, sono definiti i criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e dei relativi valori differenziati del grado di sismicità da prendere a base per la determinazione delle azioni sismiche e di quant'altro specificato dalle norme tecniche.

3. Le regioni, sentite le province e i comuni interessati, provvedono alla individuazione delle zone dichiarate sismiche agli effetti del presente capo, alla formazione e all'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone e dei valori attribuiti ai gradi di sismicità, nel rispetto dei criteri generali di cui al comma 2.

Art. 84 (L) - Contenuto delle norme tecniche

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 4)

1. Le norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui all'articolo 83, da adottare sulla base dei criteri generali indicati dagli articoli successivi e in funzione dei diversi gradi di sismicità, definiscono:

- a) l'altezza massima degli edifici in relazione al sistema costruttivo, al grado di sismicità della zona ed alle larghezze stradali;
- b) le distanze minime consentite tra gli edifici e giunzioni tra edifici contigui;

- c) le azioni sismiche orizzontali e verticali da tenere in conto del dimensionamento degli elementi delle costruzioni e delle loro giunzioni;
- d) il dimensionamento e la verifica delle diverse parti delle costruzioni;
- e) le tipologie costruttive per le fondazioni e le parti in elevazione.

2. Le caratteristiche generali e le proprietà fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, e cioè dei terreni costituenti il sottosuolo fino alla profondità alla quale le tensioni indotte dal manufatto assumano valori significativi ai fini delle deformazioni e della stabilità dei terreni medesimi, devono essere esaurientemente accertate.

3. Per le costruzioni su pendii gli accertamenti devono essere convenientemente estesi al di fuori dell'area edificatoria per rilevare tutti i fattori occorrenti per valutare le condizioni di stabilità dei pendii medesimi.

4. Le norme tecniche di cui al comma 1 potranno stabilire l'entità degli accertamenti in funzione della morfologia e della natura dei terreni e del grado di sismicità.

Art. 85 (L) - Azioni sismiche

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 9)

1. L'edificio deve essere progettato e costruito in modo che sia in grado di resistere alle azioni verticali e orizzontali, ai momenti torcenti e ribaltanti indicati rispettivamente alle successive lettere a), b), c) e d) e definiti dalle norme tecniche di cui all'articolo 83.

a) Azioni verticali: non si tiene conto in genere delle azioni sismiche verticali; per le strutture di grande luce o di particolare importanza, agli effetti di dette azioni, deve svolgersi una opportuna analisi dinamica teorica o sperimentale.

b) Azioni orizzontali: le azioni sismiche orizzontali si schematizzano attraverso l'introduzione di due sistemi di forze orizzontali agenti non contemporaneamente secondo due direzioni ortogonali.

c) Momenti torcenti: ad ogni piano deve essere considerato il momento torcente dovuto alle forze orizzontali agenti ai piani sovrastanti e in ogni caso non minore dei valori da determinarsi secondo le indicazioni riportate dalle norme tecniche di cui all'articolo 83;

d) Momenti ribaltanti: per le verifiche dei pilastri e delle fondazioni gli sforzi normali provocati dall'effetto ribaltante delle azioni sismiche orizzontali devono essere valutati secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui all'articolo 83.

Art. 86 (L) - Verifica delle strutture

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 10)

1. L'analisi delle sollecitazioni dovute alle azioni sismiche di cui all'articolo 85 è effettuata tenendo conto della ripartizione di queste fra gli elementi resistenti dell'intera struttura.

2. Si devono verificare detti elementi resistenti per le possibili combinazioni degli effetti sismici con tutte le altre azioni esterne, senza alcuna riduzione dei sovraccarichi, ma con l'esclusione dell'azione del vento.

Art. 87 (L) - Verifica delle fondazioni

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 11)

1. I calcoli di stabilità del complesso terreno-opera di fondazione si eseguono con i metodi ed i procedimenti della geotecnica, tenendo conto, tra le forze agenti, delle azioni sismiche orizzontali applicate alla costruzione e valutate come specificato dalle norme tecniche di cui all'articolo 83.

Art. 88 (L) - Deroghe

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 12)

1. Possono essere concesse deroghe all'osservanza delle norme tecniche, di cui al precedente articolo 83, dal Ministro per le infrastrutture e i trasporti, previa apposita istruttoria da parte dell'ufficio periferico competente e parere favorevole del Consiglio superiore dei lavori pubblici, quando sussistano ragioni particolari, che ne impediscano in tutto o in parte l'osservanza, dovute all'esigenza di salvaguardare le caratteristiche ambientali dei centri storici.

2. La possibilità di deroga deve essere prevista nello strumento urbanistico generale e le singole deroghe devono essere confermate nei piani particolareggiati.

Art. 89 (L) - Parere sugli strumenti urbanistici

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 13)

1. Tutti i comuni nei quali sono applicabili le norme di cui alla presente sezione e quelli di cui all'[articolo 61](#), devono richiedere il parere del competente ufficio tecnico regionale sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio.

2. Il competente ufficio tecnico regionale deve pronunciarsi entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell'amministrazione comunale.

3. In caso di mancato riscontro entro il termine di cui al comma 2 il parere deve intendersi reso in senso negativo.

Art. 90 (L) - Sopraelevazioni

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 14)

1. È consentita, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti:

- a) la sopraelevazione di un piano negli edifici in muratura, purché nel complesso la costruzione risponda alle prescrizioni di cui al presente capo;
- b) la sopraelevazione di edifici in cemento armato normale e precompresso, in acciaio o a pannelli portanti, purché il complesso della struttura sia conforme alle norme del presente testo unico.

2. L'autorizzazione è consentita previa certificazione del competente ufficio tecnico regionale che specifichi il numero massimo di piani che è possibile realizzare in sopraelevazione e l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico.

Art. 91 (L) - Riparazioni

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 15)

1. Le riparazioni degli edifici debbono tendere a conseguire un maggiore grado di sicurezza alle azioni sismiche di cui ai precedenti articoli.
2. I criteri sono fissati nelle norme tecniche di cui all'articolo 83.

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

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 16)

1. Per l'esecuzione di qualsiasi lavoro di natura antisismica in edifici o manufatti di carattere monumentale o aventi, comunque, interesse archeologico, storico o artistico, siano essi pubblici o di privata proprietà, restano ferme le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Sezione II - Vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche

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

(Legge n. 64 del 1974, art. 17 e 19)

1. Nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, è tenuto a darne preavviso scritto allo sportello unico, che provvede a trasmetterne copia al competente ufficio tecnico della regione, indicando il proprio domicilio, il nome e la residenza del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore.
2. Alla domanda deve essere allegato il progetto, in doppio esemplare e debitamente firmato da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze, nonché dal direttore dei lavori.
3. Il contenuto minimo del progetto è determinato dal competente ufficio tecnico della regione. In ogni caso il progetto deve essere esauriente per planimetria, piante, prospetti e sezioni ed accompagnato da una relazione tecnica, dal fascicolo dei calcoli delle strutture portanti, sia in fondazione sia in elevazione, e dai disegni dei particolari esecutivi delle strutture.
4. Al progetto deve inoltre essere allegata una relazione sulla fondazione, nella quale devono essere illustrati i criteri seguiti nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione.
5. La relazione sulla fondazione deve essere corredata da grafici o da documentazioni, in quanto necessari.
6. In ogni comune deve essere tenuto un registro delle denunce dei lavori di cui al presente articolo.
7. Il registro deve essere esibito, costantemente aggiornato, a semplice richiesta, ai funzionari, ufficiali ed agenti indicati nell'articolo 103.

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

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 18)

1. Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione.
2. L'autorizzazione è rilasciata entro sessanta giorni dalla richiesta e viene comunicata al comune, subito dopo il rilascio, per i provvedimenti di sua competenza.
3. Avverso il provvedimento relativo alla domanda di autorizzazione, o nei confronti del mancato rilascio entro il termine di cui al comma 2, è ammesso ricorso al presidente della giunta regionale che decide con provvedimento definitivo.
4. I lavori devono essere diretti da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze.

Sezione III - Repressione delle violazioni

Art. 95 (L) - Sanzioni penali

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 20)

1. Chiunque violi le prescrizioni contenute nel presente capo e nei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83 è punito con l'ammenda da lire 400.000 a lire 20.000.000.

Art. 96 (L) - Accertamento delle violazioni

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 21)

1. I funzionari, gli ufficiali ed agenti indicati all'articolo 103, appena accertato un fatto costituente violazione delle presenti norme, compilano processo verbale trasmettendolo immediatamente al competente ufficio tecnico della regione.
2. Il dirigente dell'ufficio tecnico regionale, previ, occorrendo, ulteriori accertamenti di carattere tecnico, trasmette il processo verbale all'Autorità giudiziaria competente con le sue deduzioni.

Art. 97 (L) - Sospensione dei lavori

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 22)

1. Il dirigente del competente ufficio tecnico della regione, contemporaneamente agli adempimenti di cui all'articolo 96, ordina, con decreto motivato, notificato a mezzo di messo comunale, al proprietario, nonché al direttore o appaltatore od esecutore delle opere, la sospensione dei lavori.
2. Copia del decreto è comunicata al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale ai fini dell'osservanza dell'ordine di sospensione.
3. L'ufficio territoriale del governo, su richiesta del dirigente dell'ufficio di cui al comma 1, assicura l'intervento della forza pubblica, ove ciò sia necessario per l'esecuzione dell'ordine di sospensione.
4. L'ordine di sospensione produce i suoi effetti sino alla data in cui la pronuncia dell'autorità giudiziaria diviene irrevocabile.

Art. 98 (L) - Procedimento penale

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 23)

1. Se nel corso del procedimento penale il pubblico ministero ravvisa la necessità di ulteriori accertamenti tecnici, nomina uno o più consulenti, scegliendoli fra i componenti del Consiglio superiore dei lavori pubblici o tra tecnici laureati appartenenti ai ruoli del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti o di altre amministrazioni statali.
2. Deve essere in ogni caso citato per il dibattimento il dirigente del competente ufficio tecnico della regione, il quale può delegare un funzionario dipendente che sia al corrente dei fatti.
3. Con il decreto o con la sentenza di condanna il giudice ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente capo o dei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine.

Art. 99 (L) - Esecuzione d'ufficio

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 24)

1. Qualora il condannato non ottemperi all'ordine o alle prescrizioni di cui all'articolo 98, dati con sentenza irrevocabile o con decreto esecutivo, il competente ufficio tecnico della regione provvede, se del caso con l'assistenza della forza pubblica, a spese del condannato.

Art. 100 (L) - Competenza della Regione

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 25)

1. Qualora il reato sia estinto per qualsiasi causa, la Regione ordina, con provvedimento definitivo, sentito l'organo tecnico consultivo della regione, la demolizione delle opere o delle parti di esse eseguite in violazione delle norme del presente capo e delle norme tecniche di cui agli articoli 52 e 83, ovvero l'esecuzione di modifiche idonee a renderle conformi alle norme stesse.
2. In caso di inadempienza si applica il disposto dell'articolo 99.

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

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 26)

1. Copia della sentenza irrevocabile o del decreto esecutivo emessi in base alle precedenti disposizioni deve essere comunicata, a cura del cancelliere, al competente ufficio tecnico della regione entro quindici giorni da quello in cui la sentenza è divenuta irrevocabile o il decreto è diventato esecutivo.

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

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 27)

1. Per gli adempimenti di cui all'articolo 99 le regioni iscrivono annualmente in bilancio una somma non inferiore a 25.822 euro.
2. Al recupero delle somme erogate su tale fondo per l'esecuzione di lavori di demolizione di opere in contravvenzione alle norme tecniche di cui al presente capo, si provvede a mezzo del competente ufficio comunale, in base alla liquidazione dei lavori stessi fatta dal competente ufficio tecnico della regione.
3. La riscossione delle somme dai contravventori, per il titolo suindicato e con l'aumento dell'aggio spettante al concessionario, è fatta mediante ruoli esecutivi.
4. Il versamento delle somme stesse è fatto con imputazione ad apposito capitolo del bilancio dell'entrata.

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

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 29)

1. Nelle località di cui all'articolo 61 e in quelle sismiche di cui all'articolo 83 gli ufficiali di polizia giudiziaria, gli ingegneri e geometri degli uffici tecnici delle amministrazioni statali e degli uffici tecnici

regionali, provinciali e comunali, le guardie doganali e forestali, gli ufficiali e sottufficiali del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e in generale tutti gli agenti giurati a servizio dello Stato, delle province e dei comuni sono tenuti ad accertare che chiunque inizi costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni sia in possesso dell'autorizzazione rilasciata dal competente ufficio tecnico della regione a norma degli articoli 61 e 94.

2. I funzionari di detto ufficio debbono altresì accertare se le costruzioni, le riparazioni e ricostruzioni procedano in conformità delle presenti norme.

3. Eguale obbligo spetta agli ingegneri e geometri degli uffici tecnici succitati quando accedano per altri incarichi qualsiasi nei comuni danneggiati, compatibilmente coi detti incarichi.

Sezione IV - Disposizioni finali

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

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 30; artt. 107 e 109 d.lgs. n. 267 del 2000)

1. Tutti coloro che in una zona sismica di nuova classificazione abbiano iniziato una costruzione prima dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione sono tenuti a farne denuncia, entro quindici giorni dall'entrata in vigore del provvedimento di classificazione, al competente ufficio tecnico della regione.

2. L'ufficio tecnico della regione, entro 30 giorni dalla ricezione della denuncia, accerta la conformità del progetto alle norme tecniche di cui all'articolo 83 e l'idoneità della parte già legittimamente realizzata a resistere all'azione delle possibili azioni sismiche.

3. Nel caso in cui l'accertamento di cui al comma 2 dia esito positivo, l'ufficio tecnico autorizza la prosecuzione della costruzione che deve, in ogni caso, essere ultimata entro due anni dalla data del provvedimento di classificazione; nel caso in cui la costruzione possa essere resa conforme alla normativa tecnica vigente mediante le opportune modifiche del progetto, l'autorizzazione può anche essere rilasciata condizionatamente all'impegno del costruttore di apportare le modifiche necessarie. In tal caso l'ufficio tecnico regionale rilascia apposito certificato al denunciante, inviandone copia al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale per i necessari provvedimenti.

4. La Regione può, per edifici pubblici e di uso pubblico, stabilire, ove occorra, termini di ultimazione superiori ai due anni di cui al comma 3.

5. Qualora l'accertamento di cui al comma 2 dia esito negativo e non sia possibile intervenire con modifiche idonee a rendere conforme il progetto o la parte già realizzata alla normativa tecnica vigente, il dirigente dell'ufficio tecnico annulla la concessione ed ordina la demolizione di quanto già costruito.

6. In caso di violazione degli obblighi stabiliti nel presente articolo si applicano le disposizioni della parte II, capo IV, sezione III del presente testo unico.

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

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 33)

1. L'inosservanza delle norme del presente capo, nel caso di edifici per i quali sia stato già concesso il sussidio dello Stato, importa, oltre alle sanzioni penali, anche la decadenza dal beneficio statale, qualora l'interessato non si sia attenuto alle prescrizioni di cui al presente capo.

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

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 33).

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

Capo IV - Norme per la sicurezza degli impianti

(Capo rinviato al 1° gennaio 2004 dall'articolo 4 del decreto-legge n. 147 del 2003)

Art. 107 (L) - Ambito di applicazione

(Legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 1, primo comma)

(nel testo pubblicato in G.U. la data della legge n. 46 del 1990 è indicata al 18 maggio - n.d.r.)

1. Sono soggetti all'applicazione del presente capo i seguenti impianti relativi agli edifici quale che ne sia la destinazione d'uso:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito

dall'ente distributore;

f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;

g) gli impianti di protezione antincendi.

Art. 108 (L) - Soggetti abilitati

(Legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 2; al comma 3, è l'art. 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136)

1. Sono abilitate all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti di cui all'articolo 107 tutte le imprese, singole o associate, regolarmente iscritte nel registro delle ditte di cui al regio decreto 20 settembre 1934, n. 2011, e successive modificazioni ed integrazioni, o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443.

2. L'esercizio delle attività di cui al comma 1 è subordinato al possesso dei requisiti tecnico-professionali, di cui all'articolo 109, da parte dell'imprenditore, il quale, qualora non ne sia in possesso, prepone all'esercizio delle attività di cui al medesimo comma 1 un responsabile tecnico che abbia tali requisiti.

3. Sono, in ogni caso abilitate all'esercizio delle attività di cui al comma 1, le imprese in possesso di attestazione per le relative categorie rilasciata da una Società organismo di attestazione (SOA), debitamente autorizzata ai sensi del [d.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34](#).

4. Possono effettuare il collaudo ed accertare la conformità alla normativa vigente degli impianti di cui all'articolo 107, comma 1, lettera f), i professionisti iscritti negli albi professionali, inseriti negli appositi elenchi della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, formati annualmente secondo quanto previsto dall'articolo 9, comma 1, del d.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447

Art. 109 (L) - Requisiti tecnico-professionali

(Legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 3)

1. I requisiti tecnico-professionali di cui all'articolo 108, comma 2, sono i seguenti:

a) laurea in materia tecnica specifica conseguita presso una università statale o legalmente riconosciuta;

b) oppure diploma di scuola secondaria superiore conseguito, con specializzazione relativa al settore delle attività di cui all'articolo 110, comma 1, presso un istituto statale o legalmente riconosciuto, previo un periodo di inserimento, di almeno un anno continuativo, alle dirette dipendenze di una impresa del settore;

c) oppure titolo o attestato conseguito ai sensi della legislazione vigente in materia di formazione professionale, previo un periodo di inserimento, di almeno due anni consecutivi, alle dirette dipendenze di una impresa del settore;

d) oppure prestazione lavorativa svolta, alle dirette dipendenze di una impresa del settore, nel medesimo ramo di attività dell'impresa stessa, per un periodo non inferiore a tre anni, escluso quello computato ai fini dell'apprendistato, in qualità di operaio installatore con qualifica di specializzato nelle attività di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'articolo 107.

2. È istituito presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura un albo dei soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui al comma 1. Le modalità per l'accertamento del possesso dei titoli professionali, sono stabiliti con decreto del Ministero delle attività produttive.

Art. 110 (L, commi 1 e 2 - R, comma 3) - Progettazione degli impianti

(Legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 6)

1. Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e) e g), e 2 (*comma inesistente*) dell'articolo 107 è obbligatoria la redazione del progetto da parte di professionisti, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze.

2. La redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al comma 1 è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 119.

3. Il progetto, di cui al comma 1, deve essere depositato presso lo sportello unico contestualmente al progetto edilizio.

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

1. Nel caso in cui la normativa vigente richieda il certificato di collaudo degli impianti installati il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione dei progetti degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e) e g), e 2 (*comma inesistente*) dell'articolo 107 se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volere effettuare il collaudo degli impianti con le modalità previste dal comma 2.

2. Il collaudo degli impianti può essere effettuato a cura di professionisti abilitati, non intervenuti in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera, i quali attestano che i lavori realizzati sono conformi ai progetti approvati e alla normativa vigente in materia. In questo caso la certificazione redatta viene trasmessa allo sportello unico a cura del direttore dei lavori.

3. Resta salvo il potere dell'amministrazione di procedere all'effettuazione dei controlli successivi e di applicare, in caso di falsità delle attestazioni, le sanzioni previste dalla normativa vigente.

Art. 112 (L) - Installazione degli impianti

(Legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 7)

1. Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte. I materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

2. In particolare gli impianti elettrici devono essere dotati di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti.

3. Tutti gli impianti realizzati alla data del 13 marzo 1990 devono essere adeguati a quanto previsto dal presente articolo.

4. Con decreto del Ministro dell'industria del commercio e dell'artigianato, saranno fissati i termini e le modalità per l'adeguamento degli impianti di cui al comma 3.

Art. 113 (L) - Dichiarazione di conformità

(Legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 9)

1. Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 112. Di tale dichiarazione, sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice e recante i numeri di partita IVA e di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, faranno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché, ove previsto, il progetto di cui all'articolo 110.

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

(Legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 10)

1. Il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'articolo 107 ad imprese abilitate ai sensi dell'articolo 108.

Art. 115 (L) - Certificato di agibilità

(Legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 11, d.lgs. n. 267 del 2000, artt. 107 e 109)

1. Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale rilascia il certificato di agibilità, dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti.

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

(Legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 12)

1. Sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo, nonché dall'obbligo di cui all'articolo 114, i lavori concernenti l'ordinaria manutenzione degli impianti di cui all'[articolo 107](#).

2. Sono altresì esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo le installazioni per apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità di cui all'articolo 113.

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

(Legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 13)

1. Qualora nuovi impianti tra quelli di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e) e g), e 2 dell'[articolo 107](#) vengano installati in edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, l'impresa installatrice deposita presso lo sportello unico, entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori, il progetto di rifacimento dell'impianto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto da altre norme o dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 119.

2. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento. Nella relazione di cui all'articolo 113 deve essere espressamente indicata la compatibilità con gli impianti preesistenti.

3. In alternativa al deposito del progetto, di cui al comma 1, è possibile ricorrere alla certificazione di conformità dei lavori ai progetti approvati di cui all'articolo 111.

Art. 118 (L) - Verifiche

(Legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 14)

1. Per eseguire i collaudi, ove previsti, e per accertare la conformità degli impianti alle disposizioni del presente capo e della normativa vigente, i comuni, le unità sanitarie locali, i comandi provinciali dei vigili del fuoco e l'Istituto superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro (ISPESL) hanno facoltà di avvalersi della collaborazione dei liberi professionisti, nell'ambito delle rispettive competenze, di cui

all'articolo 110, comma 1, secondo le modalità stabilite dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 119.

2. Il certificato di collaudo deve essere rilasciato entro tre mesi dalla presentazione della relativa richiesta.

Art. 119 (L) - Regolamento di attuazione

(Legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 15)

1. Con regolamento di attuazione, emanato ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono precisati i limiti per i quali risulta obbligatoria la redazione del progetto di cui all'articolo 110 e sono definiti i criteri e le modalità di redazione del progetto stesso in relazione al grado di complessità tecnica dell'installazione degli impianti, tenuto conto dell'evoluzione tecnologica, per fini di prevenzione e di sicurezza.

Art. 120 (L) - Sanzioni

(Legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 16)

1. Alla violazione di quanto previsto dall'articolo 113 consegue, a carico del committente o del proprietario, secondo le modalità previste dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 119, una sanzione amministrativa da 51 a 258 euro. Alla violazione delle altre norme del presente capo consegue, secondo le modalità previste dal medesimo regolamento di attuazione, una sanzione amministrativa da 516 a 5.164 euro.

2. Il regolamento di attuazione di cui all'articolo 119 determina le modalità della sospensione delle imprese dal registro o dall'albo di cui all'articolo 108, comma 1, e dei provvedimenti disciplinari a carico dei professionisti iscritti nei rispettivi albi, dopo la terza violazione delle norme relative alla sicurezza degli impianti, nonché gli aggiornamenti dell'entità delle sanzioni amministrative di cui al comma 1.

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

(Legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 17)

1. I comuni e le regioni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti, qualora siano in contrasto con le disposizioni del presente capo.

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

Art. 122 (L) - Ambito di applicazione

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 25)

1. Sono regolati dalle norme del presente capo i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 129, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

2. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del presente capo è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia individuata dall'articolo 3, comma 1, del presente testo unico.

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

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26)

1. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17, commi 3 e 4, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a). L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

2. Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge medesima, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

3. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

4. Ai fini di cui al comma 3 e secondo quanto previsto dal [comma 1 dell'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10](#), sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti.

5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.

6. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, il cui permesso di costruire, sia rilasciata dopo il 25 luglio 1991, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire

l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.

8. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

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

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 27)

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

Art. 125 (L - R, commi 1 e 3) - Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 28)

1. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso lo sportello unico, in duplice copia la denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 122 e 123, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni del presente Capo.

2. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma 1 non siano state presentate prima dell'inizio dei lavori, il Comune, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'articolo 133, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

3. La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro delle attività produttive. Una copia della documentazione è conservata dallo sportello unico ai fini dei controlli e delle verifiche di cui all'articolo 132. Altra copia della documentazione, restituita dallo sportello unico con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori. Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

Art. 126 (R) - Certificazione di impianti

1. Il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione del progetto di cui all'articolo 125 se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volersi avvalere della facoltà di cui all'articolo 111, comma 2.

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

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 29)

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

Art. 128 (L) - Certificazione energetica degli edifici

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 30)

1. Con decreto del Presidente della Repubblica, adottato previa deliberazione del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle attività produttive, sentito il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Consiglio superiore dei lavori pubblici e l'ENEA, sono emanate norme per la certificazione energetica degli edifici. Tale decreto individua tra l'altro i soggetti abilitati alla certificazione.

2. Nei casi di compravendita o di locazione il certificato di collaudo e la certificazione energetica devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare.

3. Il proprietario o il locatario possono richiedere al comune ove è ubicato l'edificio la certificazione energetica dell'intero immobile o della singola unità immobiliare. Le spese relative di certificazione sono a carico del soggetto che ne fa richiesta.

4. L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale di cinque anni a partire dal momento del suo rilascio.

Art. 129 (L) - Esercizio e manutenzione degli impianti

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 31)

1. Durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, deve adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia, entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.

2. Il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, è tenuto a condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI.

3. I comuni con più di quarantamila abitanti e le province per la restante parte del territorio effettuano i controlli necessari e verificano con cadenza almeno biennale l'osservanza delle norme relative al

rendimento di combustione, anche avvalendosi di organismi esterni aventi specifica competenza tecnica, con onere a carico degli utenti.

4. I contratti relativi alla fornitura di energia e alla conduzione degli impianti di cui al presente capo, contenenti clausole in contrasto con essa, sono nulli. Ai contratti che contengono clausole difformi si applica l'articolo 1339 del codice civile.

Art. 130 (L) - Certificazioni e informazioni ai consumatori

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

1. Ai fini della commercializzazione, le caratteristiche e le prestazioni energetiche dei componenti degli edifici e degli impianti devono essere certificate secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

2. Le imprese che producono o commercializzano i componenti di cui al comma 1 sono obbligate a riportare su di essi gli estremi dell'avvenuta certificazione.

Art. 131 (L) - Controlli e verifiche

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

1. Il comune procede al controllo dell'osservanza delle norme del presente capo in relazione al progetto delle opere in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

2. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

3. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina la sospensione dei lavori.

4. In caso di accertamento di difformità su opere terminate il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche previste dal presente capo.

5. Nei casi previsti dai commi 3 e 4 il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale irroga le sanzioni di cui all'articolo 132.

Art. 132 (L) - Sanzioni

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

1. L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 dell'articolo 125 è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 516 euro e non superiore a 2.582 euro.

2. Il proprietario dell'edificio nel quale sono eseguite opere difformi dalla documentazione depositata ai sensi dell'articolo 125 e che non osserva le disposizioni degli articoli 123 e 124 è punito con la sanzione amministrativa in misura non inferiore al 5 per cento e non superiore al 25 per cento del valore delle opere.

3. Il costruttore e il direttore dei lavori che omettono la certificazione di cui all'articolo 127, ovvero che rilasciano una certificazione non veritiera nonché il progettista che rilascia la relazione di cui al comma 1 dell'articolo 126 non veritiera, sono puniti in solido con la sanzione amministrativa non inferiore all'1 per cento e non superiore al 5 per cento del valore delle opere, fatti salvi i casi di responsabilità penale.

4. Il collaudatore che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 127 è punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale.

5. Il proprietario o l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 129, commi 1 e 2, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 516 euro e non superiore a 2.582 euro. Nel caso in cui venga sottoscritto un contratto nullo ai sensi del comma 4 dell'articolo 129, le parti sono punite ognuna con la sanzione amministrativa pari a un terzo dell'importo del contratto sottoscritto, fatta salva la nullità dello stesso.

6. L'inosservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 130 è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 2.582 euro e non superiore a 25.822 euro, fatti salvi i casi di responsabilità penale.

7. Qualora soggetto della sanzione amministrativa sia un professionista, l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine professionale di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

8. L'inosservanza, della disposizione che impone la nomina, ai sensi dell'articolo 19 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, del tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia, è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 5.164 euro e non superiore a 51.645 euro.

Art. 133 (L) - Provvedimenti di sospensione dei lavori

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

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

Art. 134 (L) - Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore

*(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 136 - **leggasi art. 36 - n.d.r.**)*

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

Art. 135 (L) - Applicazione

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 37)

2. I decreti ministeriali di cui al presente capo entrano in vigore centottanta giorni dopo la data della loro pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e si applicano alle denunce di inizio lavori presentate ai comuni dopo tale termine di entrata in vigore.

3. Il d.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052, si applica, in quanto compatibile con il presente capo e il comma 1 degli articoli 128 e 130, nonché con il titolo I della legge 9 gennaio 1991, n. 10, fino all'adozione dei decreti di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'articolo 4 della legge medesima.

PARTE III – Disposizioni finali

Capo I - Disposizioni finali

Art. 136 (L, commi 1 e 2, lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i, l - R comma 2, lettera m) Abrogazioni

1. Ai sensi dell'articolo 20, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59, dalla data di entrata in vigore del presente testo unico sono abrogate le seguenti disposizioni:

- a) legge 17 agosto 1942, n. 1150, limitatamente all'articolo 31;
- b) legge 21 dicembre 1955, n. 1357, limitatamente all'articolo 3;
- c) legge 28 gennaio 1977, n. 10, limitatamente agli articoli 1; 4, commi 3, 4 e 5; 9, lettera c);
- d) legge 5 agosto 1978, n. 457, limitatamente all'art. 48;
- e) decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, limitatamente agli articoli 7 e 8, convertito, con modificazioni, in legge 25 marzo 1982, n. 94;
- f) legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 15; 25, comma 4, come modificato dal decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, comma 7, lett. g), convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, nel testo sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662;
- g) decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, limitatamente all'articolo 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, nel testo sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, come modificato dal decreto-legge 25 marzo 1997, n. 67, articolo 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 1997, n. 135;

2. Ai sensi dell'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, dalla data di entrata in vigore del presente testo unico sono altresì abrogate le seguenti disposizioni:

- a) regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, limitatamente agli articoli 220 e 221, comma 2;
- b) legge 17 agosto 1942, n. 1150, limitatamente agli articoli 26, 27; 33; 41-ter; 41-quater; 41-quinquies, ad esclusione dei commi 6, 8 e 9;
- c) legge 28 gennaio 1977, n. 10, limitatamente agli articoli 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16;
- d) legge 3 gennaio 1978, n. 1, limitatamente all'art. 1, commi 4 e 5, come sostituiti dall'art. 4, legge 18 novembre 1998, n. 415;
- e) decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, limitatamente all'articolo 7;
- f) legge 28 febbraio 1985, n. 47, limitatamente agli articoli 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, comma 4, 26, 27, 45, 46, 47, 48, 52, comma 1;
- g) legge 17 febbraio 1992, n. 179, limitatamente all'articolo 23, comma 6;
- h) decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, articolo 4, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come modificato dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, nel testo risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 10 del decreto legge 31 dicembre 1996, n. 669; decreto legge 25 marzo 1997, n. 67, articolo 11, convertito, con modifiche dalla legge 23 maggio 1997, n. 135;
- i) legge 23 dicembre 1996, n. 662, limitatamente all'articolo 2, commi 50 e 56;
- l) legge 23 dicembre 1998, n. 448, limitatamente al comma 2 dell'articolo 61;
- m) d.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.

Art. 137 (L) Norme che rimangono in vigore

1. Restano in vigore le seguenti disposizioni:

- a) legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ad eccezione degli articoli di cui all'articolo 136, comma 2, lettera b);
- b) legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni;

- c) legge 28 febbraio 1985, n. 47 ad eccezione degli articoli di cui all'articolo 136, comma 2, lettera f);
- d) legge 24 marzo 1989, n. 122;
- e) articolo 17-bis del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito in legge 12 luglio 1991, n. 203;
- f) articolo 2, comma 58, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

2. Restano in vigore, per tutti i campi di applicazione originariamente previsti dai relativi testi normativi e non applicabili alla parte I di questo testo unico, le seguenti leggi:

- a) legge 5 novembre 1971, n. 1086;
- b) legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- c) legge 9 gennaio 1989, n. 13;
- d) legge 5 marzo 1990, n. 46;
- e) legge 9 gennaio 1991, n. 10;
- f) legge 5 febbraio 1992, n. 104;

3. All'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, il comma 2 è sostituito dal seguente:

"2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta a denuncia di inizio attività."

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

1. Le disposizioni del presente testo unico entrano in vigore a decorrere dal 30 giugno 2003.

(Termine differito dall'art. 2 del decreto-legge n. 122 del 2002, introdotto in sede di conversione dalla legge n. 185 del 2002)

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
(G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Oggetto del testo unico

Lo schema di Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia riunisce e coordina, nella prima parte, le norme sulla concessione edilizia e sugli altri atti di assenso in materia edilizia, nonché le norme in tema di abitabilità e agibilità degli immobili; nella seconda parte, il Testo unico riunisce e coordina le norme sulla normativa tecnica dell'attività edilizia.

La materia è, ad oggi, disciplinata da una notevole quantità di disposizioni sparse, di varia origine e rango.

Per quanto riguarda i titoli legittimanti l'attività edilizia, va ricordato come alla disciplina fondamentale, rappresentata dalla [legge 17 agosto 1942 n. 1150](#) e successive modificazioni (e in particolare dall'articolo 31) - tuttora in vigore - abbiano fatto seguito, dapprima, una riforma radicale (la [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), che ha introdotto l'istituto della concessione edilizia) e, in un secondo tempo, una serie di disposizioni che, spesso in modo incoerente, sono andate sovrapponendosi nel tempo, dettate dalle esigenze di volta in volta avvertite come più urgenti o più meritevoli, non di rado inserite in testi legislativi eterogenei (si pensi ad esempio che il [decreto-legge 5 ottobre 1983, n. 398, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493](#) - il cui art. 4 disciplina contestualmente il procedimento per il rilascio della concessione edilizia, e quello per la denuncia di inizio attività - reca disposizione per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione). Ne è risultata una frammentazione del quadro normativo complessivo tale da rendere difficile all'interprete la ricostruzione del sistema e l'individuazione della disciplina applicabile alle singole fattispecie.

Analoghe considerazioni valgono a proposito sia della normativa riguardante l'abitabilità e l'agibilità degli edifici, sia della normativa tecnica per l'attività edilizia, la cui disciplina complessiva deve tener conto di una serie di disposizioni contenute in numerosi testi normativi, spesso di rango diverso (si pensi, in particolare, al [R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220 ss.](#); [legge 5 novembre 1971, n. 1086](#); [legge 3 febbraio 1974, n. 64](#); [legge 9 gennaio 1989, n. 13](#); [legge 18 maggio 1990, n. 46](#); [legge 9 gennaio 1991, n. 10](#); [d.P.R. 22 aprile 1994, n. 425](#)).

Si è insomma di fronte a quella caratteristica situazione di "disordine normativo" che richiede, per esigenze conoscitive come di armonizzazione espositiva, il superamento della complessità e la sistemazione organica in un testo unico.

2. Il fondamento normativo

Il Testo unico ha il proprio fondamento nella delega conferita al Governo ai sensi dell'articolo 7, commi 1 e 2, della legge 8 marzo 1999, n. 50, come modificato dall'articolo 1 della legge 24 novembre 2000, n. 340.

Questa norma prevede l'emanazione di Testi unici intesi a riordinare, tra le altre, le materie di cui all'[art. 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59](#). A sua volta, questo articolo 20, al comma 8, prevede l'emanazione di regolamenti di delegificazione per la disciplina delle materie e dei procedimenti di cui all'allegato 1. L'[allegato 1 a quest'ultima legge, infine, al n. 105](#) annovera il procedimento per il rilascio delle concessioni edilizie e al [n. 112-quinquies](#) il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità.

Dal punto di vista del livello della fonte da assegnare alle norme che riunisce, conformemente all'art. 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50 il Testo unico – in una con l'individuazione del testo vigente delle norme, l'indicazione delle norme vigenti e abrogate, ed il coordinamento formale del testo delle disposizioni ancora in vita – si prefigge anzitutto lo scopo di delegificare le norme primarie concernenti gli aspetti organizzativi e procedurali afferenti alla materia edilizia, secondo i criteri fissati dall'art. 20 della legge n. 59 del 1997. Al tempo stesso, le norme primarie concernenti il regime sostanziale restano di rango invariato, così come di rango invariato restano le norme già di livello regolamentare. Il Testo unico contiene dunque norme primarie (quelle a contenuto sostanziale), norme primarie delegificate in secondarie (quelle procedurali e organizzative) e norme secondarie già in origine tali.

Tale impostazione corrisponde alle risoluzioni adottate dalle Camere in sede di parere sulla relazione del Governo al Parlamento sul riordino normativo, ed è chiarita nel nuovo testo dell'articolo 7, comma 2, della

legge n. 50 del 1999, come introdotto dall'art. 1, comma 6, lett. e) della legge 24 novembre 2000, n. 340, secondo cui il testo unico deve comprendere sia disposizioni che vanno contenute in un decreto legislativo, sia disposizioni che vanno contenute in un apposito regolamento di delegificazione.

Una tale diversificazione formale, pur nel quadro di un medesimo corpo normativo, consente anche di evitare l'inconveniente di un'indesiderata rilegificazione di norme secondarie, che altrimenti sarebbe indotta dalla compresenza, in un medesimo atto, di disposizioni da diversamente collocare nella gerarchia delle fonti. A tal fine, sono stati elaborati tre testi distinti (A, B, C):

- il testo A, che contiene l'insieme di tutte le disposizioni, legislative e regolamentari e consente di apprezzare l'impianto normativo nel suo insieme;
- il testo B, recante le sole norme di rango legislativo, che sarà emanato con decreto legislativo;
- il testo C, recante le disposizioni non legislative, che sarà invece emanato con la procedura propria dei regolamenti di delegificazione.

Il sistema di numerazione adottato nello schema di decreto legislativo e nello schema di regolamento – poi trasfusi nel Testo unico – si è reso altresì necessario, sul modello anche di analoghe esperienze straniere, per assicurare la corrispondenza tra gli articoli del Testo unico, da una parte, e quelli del decreto legislativo o del regolamento dall'altra; ciò al fine di assicurare la leggibilità dei testi, soprattutto a seguito di eventuali future modificazioni degli stessi.

Nell'osservanza dei criteri fissati al comma 2 dell'articolo 7 della legge n. 50 del 1999 è stata operata, come detto, la delegificazione delle norme di legge concernenti gli aspetti organizzativi e procedurali; sono state altresì indicate le norme abrogate espressamente e le norme espressamente non inserite, ma comunque vigenti ancorché contenute in fonte diversa dal Testo unico.

È comunque da ricordare che, nell'ipotesi in cui una norma non risulti indicata né fra quelle non inserite, né fra quelle abrogate, essa dovrà intendersi in ogni caso abrogata in virtù di quanto disposto dall'articolo 7, comma 3 della legge n. 50 del 1999.

Da ultimo, pur con la prudenza necessaria quando si tratta di riordinare un insieme di norme giuridiche da tempo vigenti, nei confronti delle quali si è ormai stabilizzata l'interpretazione, si è proceduto ad una semplificazione del linguaggio normativo, come voluto dall'ultima parte dell'art. 7, comma 2, lett. d) della legge n. 50 del 1999.

Le norme di rango legislativo che restano nel Testo unico sono quelle risultanti dopo l'opera di delegificazione delle norme procedurali e organizzative. Per queste norme che restano primarie si è proceduto ad un riordino e ad un coordinamento formale negli stretti margini che saranno illustrati. Per quanto riguarda le norme regolamentari, esse hanno lo speciale carattere cedevole previsto dall'art. 1, comma 4, lett. a), della legge 24 novembre 2000, n. 340, modificativo dell'art. 20, comma 2, della legge 15 marzo 1997, n. 59, ai sensi del quale "*nelle materie di cui all'articolo 117, primo comma, della Costituzione, i regolamenti di delegificazione trovano applicazione solo fino a quando la regione non provveda a disciplinare autonomamente la materia medesima (...)*". Resta comunque ferma l'autonomia normativa comunale, come espressamente affermato dall'art. 1, comma 2, del Testo unico.

Va evidenziato, da ultimo, che lo schema di Testo unico fa espressamente salve le disposizioni di cui agli [articoli 24 e 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112](#), ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

3. I limiti della delega

Il mandato assegnato dall'art. 7 della legge n. 50 del 1999 è quello del "*riordino delle norme legislative e regolamentari*", da compiere alla luce dei criteri e principi direttivi espressamente menzionati. Altre volte la legge assegna il solo potere di *riordino dei procedimenti* (es. legge n. 352 del 1997, di delega per il Testo unico dei beni culturali), sicché la onnicomprensività della dizione usata dall'articolo 7 ("*delle norme*") indica con chiarezza che l'operazione del *riordino* investe anche le disposizioni sostanziali e non si limita a quelle procedurali. Questo dato è di particolare significato perché, pur trattandosi di una sistemazione in Testo unico (il che deve caratterizzare l'elaborato in senso prevalentemente compilativo del quadro normativo esistente), nondimeno riconosce la possibilità di innovare per il raggiungimento della finalità del riordino. Da questo punto di vista sostanziale, l'operazione del riordino normativo – da compiere alla luce dei principi e criteri testualmente indicati dal comma 2 dello stesso articolo 7 - consiste nella riconduzione ad unità organica del materiale normativo sparso, in modo tale da armonizzare tra loro gli istituti variamente introdotti e disciplinanti l'assetto dei rapporti nella materia dell'attività edilizia: il risultato è quello della loro disposizione in un sistema unitario ed omogeneo, dove le relazioni tra gli istituti e i provvedimenti che caratterizzano i rapporti amministrativi sono definite essenzialmente con riguardo all'oggetto che, di volta in volta, trattano.

Come meglio si vedrà (v. *infra*, par. 5), un'applicazione di particolare momento di questo riordino sostanziale, indotto dalla semplificazione procedimentale, consiste nella riconduzione degli atti di assenso all'attività edilizia a due soli titoli abilitanti, la concessione e la denuncia di inizio attività.

4. Il riordino normativo: i titoli abilitativi

Per la gran parte delle disposizioni di ordine sostanziale, il Testo unico si è limitato ad operare un mero coordinamento formale delle disposizioni legislative in materia edilizia, riproducendone il contenuto ed apportando le sole modificazioni necessarie ad evitare contraddizioni o ripetizioni e disporre le stesse secondo un disegno di consequenzialità logica.

L'aspetto più innovativo riguarda la riduzione dei titoli abilitativi a due soltanto: la concessione edilizia e la denuncia di inizio attività, con conseguente superamento dell'autorizzazione.

Quest'opera di riordino e di semplificazione tiene conto del punto di arrivo dell'evoluzione legislativa: il sistema vigente, alla luce delle tante modifiche succedutesi nel tempo, induce a una *summa divisio* tra gli interventi rilevanti sotto il profilo urbanistico ed edilizio, per i quali è necessario un controllo preventivo da parte dell'amministrazione comunale, e gli interventi edilizi minori per i quali un tale controllo preventivo non risulta necessario.

Il precedente e frammentario sistema si era nel tempo caratterizzato per il progressivo abbandono dell'originariamente esclusiva concessione edilizia, prevista dall'[art. 1 della legge n. 10 del 1977](#), per ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

Già a partire dall'anno successivo alcune ipotesi di interventi edilizi sono state subordinate ad autorizzazione, cioè a un titolo più leggero perché gratuito, privo di sostegno penale e a formazione anche implicita (v. [art. 48 della legge n. 457 del 1978](#), con riferimento agli interventi di manutenzione straordinaria; [art. 7 della legge 23 marzo 1982, n. 94](#), di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, relativamente agli interventi di risanamento conservativo e di restauro).

Nella medesima linea di tendenza si è inserita la [legge 28 febbraio 1985, n. 47](#) che, oltre ad accelerare le procedure di pianificazione urbanistica infraregionali e comunali, ha previsto l'assoggettabilità a mera autorizzazione dei mutamenti di destinazione d'uso meramente funzionali. Facendo passi ulteriori nella direzione della liberalizzazione, il legislatore ha previsto che una serie sempre più ampia di opere edilizie minori potesse essere realizzata senza il previo rilascio di un provvedimento: con l'articolo 26 della legge n. 47 del 1985 ha sottoposto a semplice asseverazione di conformità la realizzazione di opere definite "interne" agli edifici, perché non incidenti sul prospetto, sulla sagoma, sulla superficie e non comportanti un aumento del numero di unità immobiliari. Nel quadro della tendenza ad attenuare i controlli pubblici per le opere di mero rilievo edilizio è anche la previsione dell'art. 15 della stessa legge n. 47 ("*varianti in corso d'opera*"), la cui norma sostanzialmente "liberalizza" da controlli preventivi e da sanzioni per eventuali abusi quelle varianti in corso d'opera equivalenti nella funzione alle opere interne.

Infine, con una serie di decreti legge non convertiti, a conclusione della cui vicenda fu adottata la legge 23 dicembre 1996, n. 662 (art. 2, comma 60), parte rilevante degli interventi edilizi è stata assoggettata alla disciplina della c.d. denuncia di inizio dei lavori (questo articolo, aggiunto all'articolo 4, comma 7, lett. a) del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, è stato successivamente modificato dall'articolo 10, comma 6-*bis*, del decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30 e dall'articolo 11, comma 1 e 2, del decreto-legge 25 marzo 1997, n. 67, convertito dalla legge 23 maggio 1997, n. 135).

Il quadro di risulta, ad oggi, è dunque quello di una varietà di atti legittimanti, ciascuno dei quali costituente titolo per una o più tipologie specifiche di intervento edilizio.

Di fronte a tale situazione, l'elaborazione del Testo unico, con la riconduzione a sistema imposta dal riordino sostanziale, ha condotto a circoscrivere a due i titoli legittimanti, in ragione del tipo di intervento, e ad assorbire in essi ciò che rimaneva degli altri: la concessione edilizia e la denuncia di inizio attività. A tal fine sono stati anzitutto individuati gli interventi che realizzano una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, da sottoporre perciò al previo rilascio della concessione edilizia; per gli interventi edilizi minori, che una tale trasformazione non comportano, il titolo legittimante è stato invece individuato nella denuncia di inizio attività. Il passaggio dall'una all'altra categoria giuridica di titolo è dunque dettato dal passaggio dall'una all'altra categoria fattuale di intervento.

4.a. Concessione edilizia (art. 10 L)

L'articolo 10, comma 1, del Testo unico definisce in positivo le categorie di intervento che comportano una trasformazione insieme urbanistica ed edilizia. A questa esplicitazione si è arrivati procedendo *a contrariis*

rispetto alle categorie di interventi che il legislatore ha via via escluso dall'ambito di applicazione della concessione edilizia, presumendone la inidoneità a raggiungere la soglia di rilevanza ai fini dell'apprezzabilità della trasformazione urbanistica ed edilizia.

L'elenco contenuto all'articolo 10 individua dunque tali ipotesi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio negli interventi di seguito indicati:

- interventi di nuova costruzione;
- interventi di totale demolizione con ricostruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di ristrutturazione edilizia con sostanziale modifica dell'esistente, individuati in negativo rispetto alle ipotesi sottoposte oggi a denuncia di inizio attività (interventi che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici);
- mutamenti di destinazione d'uso realizzati mediante interventi edilizi, individuati in negativo rispetto alle ipotesi sottoposte oggi a denuncia di inizio attività (mutamenti connessi ad interventi di ristrutturazione edilizia, nonché, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, i mutamenti di destinazione d'uso realizzati con opere edilizie).

L'indicazione contenuta al comma 1 dell'articolo 10 non costituisce tuttavia un elenco chiuso: il secondo comma dello stesso articolo attribuisce infatti alle regioni il potere di sottoporre al regime concessorio, "*in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico*", ulteriori categorie di interventi. In considerazione dei limiti costituzionali posti alla potestà legislativa regionale viene però espressamente escluso che le fattispecie abusive rispetto a queste ulteriori categorie di interventi possano avere rilievo penale.

Un altro elemento di flessibilità è stato introdotto valorizzando l'autonomia degli enti locali, ai quali viene attribuito il potere di definire, in sede di pianificazione urbanistica, "*in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree*" le ipotesi in cui gli interventi pertinenziali non sono da qualificarsi nuova costruzione, con la conseguente sottrazione al regime concessorio. Questa previsione consente di graduare il controllo sull'attività edilizia del privato in relazione alla effettiva specificità del tessuto urbanistico ed ambientale.

4.b. Denuncia di inizio attività in materia edilizia (art. 22 L).

Gli interventi edilizi realizzabili mediante denuncia di inizio di attività sono invece individuati in via residuale rispetto alle categorie espressamente sottoposte a concessione edilizia (eventualmente integrate dalle ulteriori ipotesi individuate dalle singole regioni): l'esplicitazione degli interventi che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio rende inutile l'elenco degli interventi edilizi minori (contenuto nell'[articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito nella legge n. 493 del 1993](#), nel testo risultante dalle modifiche apportate dal ricordato art. 2, comma 60, della legge n. 662 del 1996 e successive modificazioni).

Gli stessi motivi consentono inoltre di ricondurre nell'ambito di questa categoria di interventi anche quelli previsti dall'[art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#) concernente le opere interne, norma della cui avvenuta abrogazione, ad opera delle richiamate disposizioni della legge n. 662 del 1985, da taluno addirittura si dubita.

Per altro verso, nell'ambito della stessa categoria sono stati ricompresi, sempre sotto il profilo della inidoneità a configurare una effettiva trasformazione al contempo urbanistica ed edilizia, anche gli interventi residui che il sistema vigente ancora sottopone ad autorizzazione: si tratta ormai di poche ipotesi (tenuto conto delle progressive "sottrazioni" effettuate con l'introduzione della denuncia di inizio attività) sostanzialmente riconducibili alle opere pertinenziali, alle occupazioni di suolo mediante deposito di materiale, alle demolizioni e agli scavi e reinterri non riguardanti la coltivazione di cave e torbiere ([art. 7, comma 2, lett. a, b e c, del decreto-legge n. 9 del 1982](#)).

Quanto alle pertinenze, come si è visto, si è ritenuto di attribuire alla discrezionalità degli enti competenti alla pianificazione del territorio l'individuazione dei casi in cui, in relazione alle destinazioni di zona e al pregio ambientale dell'area, la realizzazione di un intervento pertinenziale vada qualificato come nuova costruzione e quindi sottoposto a concessione e dei casi in cui, al contrario, un tale intervento possa essere realizzato mediante denuncia di inizio attività.

Per quanto riguarda le demolizioni, si è espressamente prevista la sottoposizione al regime concessorio degli interventi di demolizione con ricostruzione, ben potendo quelli senza ricostruzione – ove non espressamente vietati dagli strumenti urbanistici e, in genere, dalla normativa urbanistico-edilizia – essere realizzati mediante semplice denuncia di inizio attività.

Lo stesso vale per le altre ipotesi (occupazioni di suolo, scavi e reinterri): si tratta di interventi, del tutto privi di contenuto edilizio, che – ove non espressamente vietati dagli strumenti urbanistici e, in genere,

dalla normativa urbanistico-edilizia –possono essere ricondotti nell'ambito degli interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività. E' in ogni caso da rilevare che la disciplina di quest'ultimo tipo di interventi ha la sua sede più congrua nell'ambito di normative e strumenti di settore, a specifica tutela del territorio e dell'ambiente.

Non va dimenticato, d'altra parte, che la residua autorizzazione edilizia non costituisce, da un punto di vista sostanziale, un titolo di natura intrinsecamente diversa rispetto a quelli oggetto della progressiva liberalizzazione compiuta prima con il passaggio al silenzio-assenso, poi con il passaggio alla denuncia di inizio di attività. L'elemento a tutti comune è infatti quello del collocarsi al di sotto della soglia di "trasformazione urbanistica ed edilizia". Al tempo stesso, la progressione verso la semplificazione che è all'origine dell'autorizzazione non giustifica più un regime procedimentale residuale e differenziato per interventi che sono anche di minore impatto rispetto a quelli già assoggettati alla sola denuncia di inizio di attività.

Pertanto, a questi residui procedimenti di autorizzazione può ritenersi applicabile uno dei criteri e principi ai quali, secondo quanto stabilito dall'articolo 20, comma 5, della legge n. 59 del 1997, devono conformarsi i regolamenti di semplificazione: la lettera *g*)-*quinquies* di tale disposizione (introdotta dall'articolo 1 della legge 16 giugno 1998, n. 191), consente infatti la "soppressione dei procedimenti che derogano alla normativa procedimentale di carattere generale, qualora non sussistano più le ragioni che giustificano una difforme disciplina settoriale".

Per quanto riguarda gli aspetti procedurali, il Testo unico si limita a riprodurre la disciplina vigente, richiamando i principi generali stabiliti dall'[articolo 19 della legge n. 241 del 1990](#) con riferimento all'attività di verifica che compete all'amministrazione in caso di attività sottoposta a denuncia.

Da ultimo, quanto al problema della gratuità o meno della denuncia di inizio attività, è da ricordare che la disciplina vigente non affronta espressamente la questione, limitandosi a disporre che "l'esecuzione delle opere per cui si esercita la facoltà di denuncia di attività . . . è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia". Una tale formulazione ha dato luogo a due distinte linee interpretative, l'una nel senso della gratuità, l'altra nel senso dell'onerosità della denuncia. Con il Testo unico si è preferito risolvere l'ambiguità della disposizione demandando all'autonomia comunale la scelta tra le due soluzioni, prevedendo comunque che, in assenza di specifica deliberazione del comune, l'intervento edilizio deve intendersi non assoggettato ad oneri.

5. La semplificazione procedimentale ed organizzativa

Nel rinviare all'articolo 20 della legge n. 59 del 1997, l'articolo 7, comma 2, lett. a), della legge n. 50 del 1999, come modificato dall'art. 1, comma 6, lett. e) della legge n. 340 del 2000, afferma che i testi unici si attengono al criterio della delegificazione e della semplificazione procedimentale. Pertanto – come si è detto - per ciò che riguarda il tipo di fonte che disciplina i procedimenti in materia edilizia, questo Testo unico trasforma in regolamentari alcune norme prima legislative, nell'obiettivo di ridurre le fasi e i tempi procedurali.

Dal punto di vista della stretta semplificazione, sia procedimentale che organizzativa, i ricordati criteri di cui all'articolo 20 della legge n. 59 del 1997 sono così riassumibili:

- semplificazione dei procedimenti amministrativi, e di quelli che agli stessi risultano strettamente connessi o strumentali;
- riduzione delle amministrazioni intervenienti nello stesso procedimento;
- riduzione, a tali fini, delle competenze con accorpamento delle funzioni per settori omogenei;
- costituzione di centri interservizi in cui raggruppare competenze diverse ma confluenti in un'unica procedura;
- riduzione del numero di procedimenti amministrativi anche mediante l'unificazione dei procedimenti che concernono la stessa attività;
- soppressione dei procedimenti che derogano alla normativa procedimentale di carattere generale, qualora non sussistano più le ragioni che giustificano una difforme disciplina settoriale.

In attuazione di questi criteri, gli aspetti innovativi di maggiore rilievo, per ciò che attiene alla semplificazione procedimentale, sono i seguenti:

- a) istituzione dello sportello unico dell'edilizia, modellato su quello per le attività produttive previsto dal d.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447. A questo sportello il cittadino fa capo per le iniziative e le informazioni in materia edilizia; esso costituisce la struttura di raccordo operativo tra le amministrazioni e gli organi chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, con conseguente notevole semplificazione per l'interessato, che sarà sollevato dall'onere di presentare domande distinte e di "rincorrere" gli uffici interessati (v. *infra*, par. 5.a);

- b) snellimento della procedura per il rilascio della concessione edilizia, attraverso l'eliminazione dell'obbligatorietà del parere della commissione edilizia (la cui sopravvivenza è peraltro rimessa all'autonoma scelta dei Comuni e l'introduzione, seppure con alcuni limiti, della autocertificazione in sostituzione del parere dell'azienda sanitaria locale (v. *infra* par. 5. b)
- c) potenziamento del ruolo della conferenza di servizi, momento fisiologico e non più tappa eventuale ai fini dell'acquisizione degli assensi necessari per la definizione del procedimento (v. *infra* par. 5.b);
- d) previsione di forme di collaborazione e consultazione tra amministrazione ed istante allo scopo di evitare pronunciamenti negativi laddove il progetto sia assentibile subordinatamente all'accettazione di modifiche di modesta entità (v. *infra* par. 5.b);
- e) razionalizzazione della tempistica procedimentale con riguardo all'azione comunale ed all'intervento sostitutivo della Regione (v. *infra* par. 5.b);
- f) eliminazione di aggravii procedimentali in caso di immobili sottoposti a tutela (v. *infra* par. 5.b);
- g) snellimento della procedura per il rilascio del certificato di agibilità (v. *infra* par. 5.c).

Per quanto attiene invece al profilo organizzativo, la varietà e la disomogeneità delle realtà locali richiedono che sia rimessa all'autonomia normativa del Comune, singolarmente o in forma associata, la puntuale definizione dell'assetto organizzativo per meglio rispondere alle esigenze e alle possibilità del singolo ente.

Ciascun Comune potrà pertanto autonomamente definire l'assetto organizzativo dello sportello, così come quello degli uffici e delle strutture interne destinate a coadiuvare lo sportello unico in sede procedimentale. In quest'ottica va letta l'eliminazione dell'obbligatorietà del parere della Commissione edilizia e la previsione del potere del Comune di individuare altre istanze consultive.

5.a - Sportello unico per l'edilizia (art. 4 R)

Viene istituito lo sportello unico per l'edilizia, con l'obiettivo di offrire agli utenti un unico referente con il quale interloquire. Questo ufficio è deputato alla ricezione delle domande dei privati; funge da elemento di raccordo, punto di riferimento nella fase istruttoria e momento di coordinamento nei rapporti sia tra amministrazione e richiedente, sia tra le amministrazioni interessate, segnatamente attraverso lo strumento della conferenza di servizi; è infine l'interlocutore cui l'interessato si rivolge per ottenere certificazioni ed ogni altro documento in materia edilizia e urbanistica.

Lo sportello cura dunque i rapporti con i soggetti interessati alla realizzazione di interventi edilizi, con i cittadini in genere e con le altre amministrazioni chiamate ad interloquire con il Comune con riferimento a procedimenti connessi o presupposti (lett. e).

Questa struttura assolve infatti ad una fondamentale funzione informativa per il cittadino, che ad essa potrà rivolgersi per ricevere documentazione e chiarimenti in materia di edilizia e urbanistica (lett. b); tale ufficio è chiamato infatti a rilasciare certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo, comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio (lett. d).

Con riguardo invece ai soggetti interessati alla realizzazione di interventi edilizi, lo sportello riceve le istanze (lett. a); comunica le decisioni, se del caso sollecita le integrazioni documentali (cfr. commi 4 e 5 dell'articolo sul procedimento). Ancora, lo sportello unico ha competenze sulle domande di accesso ai documenti amministrativi in conformità alle norme statutarie ed in ossequio alla disciplina generale dettata dagli [articoli 22 ss. della legge 7 agosto 1990, n. 241](#) (lett. c).

In relazione a tali rilevanti compiti di impulso, di sollecitazione e di coordinamento è senza dubbio auspicabile che i Comuni, adeguando le norme statutarie e regolamentari, regolino i rapporti tra lo sportello e i singoli uffici comunali, nonché tra lo sportello e gli altri uffici (compresi vigili del fuoco e azienda sanitaria locale) cui spetta il rilascio di pareri ed l'effettuazione di verifiche endoprocedimentali.

5.b. Procedimento per il rilascio della concessione edilizia (art. 20 R).

Lo schema base del procedimento muove dall'[art. 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398 convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493](#), e successive modificazioni.

L'intervento di semplificazione, da raccordare con l'introduzione dello sportello unico, si traduce nella razionalizzazione dei passaggi procedimentali e nella eliminazione di quelli non necessari.

Novità fondamentale, in questo senso, è il superamento dell'obbligatorietà del parere della Commissione edilizia.

La scelta di consentire l'eliminazione di questo segmento procedimentale costituisce applicazione della generale tendenza, avviata dalla legge n. 241 del 1990 e proseguita con il d.P.R. n. 608 del 1994, volta al ridimensionamento del ruolo degli organi consultivi, che non di rado costituiscono fattori di rallentamento dell'azione amministrativa. In particolare, il d.P.R. n. 608 del 1994 ("*Regolamento sul riordino degli organi collegiali dello Stato*"), ha disposto la soppressione di numerosi comitati ed organi plurisoggettivi, fra i quali molti aventi funzioni consultive.

In applicazione di questa tendenza alla riduzione del perimetro dell'attività consultiva, la legge finanziaria 27 dicembre 1997, n. 449, ha dato corso ad una ampia delegificazione, attribuendo agli organi di direzione politica il compito di selezionare periodicamente gli organi le cui funzioni sono indispensabili. Stabilisce infatti l'art. 41 di tale legge che: *"Al fine di conseguire risparmi di spesa e recuperi nei tempi dei procedimenti amministrativi, l'organo di direzione politica responsabile [...] individua i comitati, le commissioni i consigli ed ogni altro organo collegiale ritenuto indispensabile per la realizzazione dei fini istituzionali dell'amministrazione o dell'ente interessato. Gli organismi non identificati come indispensabili sono soppressi a decorrere dal mese successivo all'emanazione del procedimento. [...]"*.

La norma si prefigge di realizzare un monitoraggio periodico dell'impatto che l'operatività di collegi e commissioni comporta sull'attività degli enti, sia in termini di aggravio procedurale che di risorse impegnate e risultati conseguiti.

In linea con le ricordate coordinate normative si pone la scelta compiuta dal Testo unico di rimettere alla valutazione del Comune la decisione se mantenere la Commissione edilizia ovvero affidarne le funzioni ad uffici tecnici comunali.

Altro intervento rilevante nell'ambito della semplificazione del procedimento di rilascio della concessione edilizia è quello della sostituzione del parere dell'Azienda sanitaria locale con un'autodichiarazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie. Questa semplificazione non opera nel caso in cui il progetto riguardi un intervento di edilizia non residenziale, nonché - nel rispetto dei principi generali sul procedimento amministrativo - nel caso in cui la verifica in ordine alla conformità a tali norme richieda valutazioni tecnico-discrezionali (art. 20 R, comma 1).

Le ulteriori modifiche sono sintetizzabili nei termini che seguono:

- si prevede che la comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento a cura del Comune venga effettuata entro 10 giorni dalla domanda: si corregge così la disciplina del comma 1 dell'art. 4 del decreto-legge n. 398 del 1993, che sembrava alludere ad un'improbabile contestualità tra presentazione della domanda e comunicazione del nominativo (comma 2 dell'art. 20 R);
- si esplicita il ruolo di raccordo, per quanto riguarda lo svolgimento della procedura, assegnato allo sportello ai fini dell'acquisizione, da parte del Comune, dei prescritti pareri degli uffici competenti (comma 3 dell'art. 20 R);
- si prevede, in conformità al generale principio di collaborazione tra cittadino e pubblica amministrazione, che il responsabile del procedimento sottoponga all'attenzione dell'interessato, attraverso comunicazione o convocazione, le modifiche di modesta entità del progetto necessarie ai fini del rilascio della concessione (comma 4 dell'art. 20 R);
- si prevede – in applicazione delle recenti modifiche apportate all'istituto della conferenza di servizi dalla recente legge di semplificazione n. 340 del 2000 - che il responsabile del procedimento indica una conferenza in tutti i casi in cui sia necessario acquisire atti di assenso di altre amministrazioni (diversi dal parere dell'A.S.L. e dal parere dei vigili del fuoco, ove necessari) (comma 6 dell'art. 20 R);
- si adegua il procedimento, sotto il profilo delle competenze, a quanto stabilito dagli [articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000](#), attribuendo ai dirigenti il compito di adottare i provvedimenti anche discrezionali in materia edilizia (comma 7 dell'art. 20 R);
- si stabilisce che il raddoppio del termine per la conclusione del procedimento – già previsto per i Comuni con più di 100.000 abitanti – valga anche nell'ipotesi di progetti particolarmente complessi (comma 8 dell'art. 20 R);
- si prevede che, in caso di inerzia sulla domanda di concessione, la diffida ad adempiere venga comunicata al sindaco: si tratta di un adempimento necessario per consentire all'amministrazione comunale di assumere le iniziative volte ad evitare l'intervento sostitutivo e, in ogni caso, ad assumere i provvedimenti conseguenti alla violazione dell'obbligo di tempestiva definizione (comma 9 dell'art. 20 R);
- si adegua il termine per l'adozione del provvedimento in via sostitutiva a quello previsto per l'adozione del provvedimento in via ordinaria, non essendovi ragione di assegnare al *commissario ad acta* un termine inferiore a quello assegnato al responsabile del procedimento (comma 10 dell'art. 20 R);
- si chiarisce, infine, in conformità ad un pressoché univoco orientamento giurisprudenziale, che la facoltà di attivare il potere sostitutivo della regione si aggiunge, senza sostituirla, alla facoltà alternativa di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi per effetto dell'inosservanza dei termini da parte dell'amministrazione comunale.

5.c. Eliminazione di aggravii procedurali in caso di immobili sottoposti a tutela (artt. 22 L, comma 2 e 23 R, comma 3).

Il Testo unico estende alla generalità dei vincoli di tutela storica o paesaggistico-ambientale il principio - già esplicitato dall'[art. 36 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490](#) (Testo unico in materia di beni culturali e ambientali) con riferimento al vincolo storico-artistico - secondo cui la circostanza che l'immobile oggetto dell'intervento edilizio sia sottoposto a tutela non comporta alcun aggravio del procedimento: in effetti, pressoché tutte le disposizioni che hanno via via introdotto semplificazioni procedurali in materia edilizia ne hanno escluso l'applicabilità ove l'intervento edilizio riguardasse un immobile sottoposto a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale (v. i richiamati articoli 48 della legge n. 457 del 1978; 7 del D.L. n. 9 del 1982; 26 della legge n. 47 del 1985; 4, comma 8, del D.L. n. 398 del 1993).

Con la disposizione contenuta nel comma 2 dell'articolo 22 si chiarisce che la sottoposizione a tutela dell'immobile interessato dall'intervento edilizio non comporta alcuna modifica sotto il profilo procedimentale: infatti, una volta che l'autorità preposta alla cura del vincolo si sia previamente e favorevolmente pronunciata rispetto all'intervento progettato, viene meno la ragion d'essere della deroga alla liberalizzazione del procedimento. D'altra parte, se una tale favorevole pronuncia difetta, la primazia di quell'interesse resta un insuperabile ostacolo alla stessa abilitazione edilizia.

In questo senso l'articolo 22 L, comma 2, condiziona la possibilità di eseguire gli interventi su tali immobili al preventivo rilascio dell'atto abilitativo richiesto dagli ordinamenti in base ai quali è imposto il vincolo: una volta emanato questo atto, si potrà procedere con la denuncia di inizio di attività.

Ad ulteriore corollario di questo principio, nell'ambito della disciplina della denuncia di inizio attività (articolo 23 R), è stata inserita una disposizione per evitare che la realizzazione di interventi mediante denuncia di inizio attività, su immobili la cui tutela è affidata alla stessa amministrazione comunale, comporti un doppio onere per gli interessati (la presentazione del progetto ai fini del nulla-osta e la presentazione della denuncia): il comma 3 dell'articolo 23 R stabilisce che, in tali casi, l'interessato sia tenuto alla sola presentazione denuncia i cui effetti restano però sospesi in attesa che l'amministrazione si pronunci sulla compatibilità del progetto con il vincolo. Con la stessa disposizione si prevede inoltre che, in caso di pronuncia negativa in ordine a tale compatibilità, la denuncia sia priva di effetti.

5.d. Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità (art. 26 R).

Contestualmente alla semplificazione del procedimento per il rilascio della concessione edilizia, si è provveduto a semplificare anche il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità sulla base di quanto è previsto dall'art. 20 della legge n. 59 del 1997, allegato 1, n. 112-*quinquies*. La normativa principale su cui si è intervenuti è quella del [d.P.R. 22 aprile 1994, n. 425](#), espressamente abrogato dal Testo unico.

In via preliminare, facendo uso del potere di semplificazione del linguaggio normativo di cui si è detto (v. par. 2), è stata apportata una modifica di tipo terminologico: sono stati ricondotti ad unità i termini "agibilità-abitabilità", fonte di confusione perché usati spesso indifferentemente dal legislatore nel corso degli anni. In effetti, nel linguaggio normativo, il termine licenza di "abitabilità" è stato inizialmente utilizzato in relazione ad immobili ad uso abitativo, mentre il termine licenza di "agibilità" è stato riferito ad immobili non residenziali. In un secondo tempo, il legislatore ha operato una diversa distinzione, considerando riconducibile all' "agibilità" la disciplina generale relativa alla stabilità e alla sicurezza dell'immobile, e all' "abitabilità" la disciplina speciale dei requisiti dell'immobile rispetto a specifiche destinazioni d'uso. Nello schema di Testo unico si è, pertanto, provveduto ad eliminare il duplice riferimento terminologico attualmente presente nella legislazione di settore, optando per il più ampio termine "agibilità".

Inoltre, il concetto di agibilità è stato aggiornato per ricomprendere tutti i controlli e le verifiche, attinenti alla sicurezza dell'immobile, introdotte negli anni dal legislatore. Per operare un tale riordino, si è così fatto ricorso al concetto di sicurezza in senso ampio (in quanto attinente non solo all'igiene e alla salubrità dell'edificio e degli impianti in esso installati, ma anche alle condizioni qualitative dell'edificio, nonché alla statica dello stesso valutata alla luce di indagini anche a carattere geognostico), similmente a quanto già previsto nei regolamenti edilizi delle maggiori città, recentemente approvati.

Sotto il profilo delle competenze, in conformità a quanto stabilito dagli [articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000](#), si è precisato che il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale e non più dal sindaco.

Per quanto riguarda gli aspetti procedurali, oltre agli adempimenti e alle verifiche di ordine sanitario, urbanistico-edilizio, statico e catastale (già ricompresi in un unico procedimento dal d.P.R. n. 425 del 1994), nel nuovo procedimento per il rilascio del certificato di agibilità sono stati inseriti anche gli adempimenti e le verifiche relativi alla sicurezza degli impianti (di cui alla legge n. 46 del 1990, ora trasfusa nel capo IV della parte II del testo unico), nonché quelli relativi all'isolamento termico (di cui al titolo II della legge n. 10 del 1991, ora trasfuso nel capo V della parte II del testo unico).

La prima misura semplificatrice del procedimento di agibilità è data dalla previsione dello sportello unico quale unico interlocutore tra l'amministrazione e il richiedente l'agibilità (ivi compresi il direttore dei lavori e il collaudatore). Lo sportello provvederà anche in questo caso, come già nel procedimento per il rilascio

della concessione edilizia, a curare non solo i rapporti con l'interessato, ma anche le relazioni con i cittadini, con gli altri uffici comunali competenti e con le diverse amministrazioni normativamente chiamate ad interloquire con il Comune con riferimento a procedimenti connessi o presupposti (catasto, ufficio tecnico regionale per le opere costruite in zone sismiche).

Il procedimento per il rilascio dell'agibilità viene semplificato già nella fase del collaudo statico, eseguibile con la copertura dell'edificio (si veda l'articolo 55).

Si prevede che, ultimati i lavori di finitura dell'immobile, il direttore dei lavori entro 15 giorni (e non più entro trenta giorni dall'installazione degli infissi) possa presentare direttamente allo sportello unico, insieme alla richiesta di iscrizione dell'immobile al catasto, la richiesta di rilascio del certificato di agibilità sottoscritta dal proprietario dell'immobile, la propria dichiarazione di conformità dell'opera alle prescrizioni urbanistico-edilizie e igienico-sanitarie, nonché la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, degli impianti installati (cfr. comma 1, dell'articolo 26).

Il procedimento fissa in trenta giorni il termine assegnato al dirigente, o al responsabile del competente ufficio comunale, per provvedere sull'istanza: il certificato di agibilità viene rilasciato sulla base della documentazione di cui al comma 3 (oltre alla documentazione già allegata all'istanza, anche il certificato di collaudo statico, il certificato del competente ufficio tecnico regionale per le costruzioni in zone sismiche e la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alle disposizioni in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche) e previa eventuale ispezione dell'edificio.

In caso di mancata pronuncia sull'istanza, si prevede che l'agibilità possa venire a formazione anche per silenzio-assenso: il termine per la formazione tacita del provvedimento (già previsto in 45 giorni dall'articolo 4 del d.P.R. n. 425 del 1994) è stato stabilito in 30 giorni nel caso sia intervenuto il parere espresso dell'Azienda sanitaria locale circa la conformità dell'intervento edilizio alle prescrizioni igienico-sanitarie ai sensi dell'articolo 4, comma 3, lettera a). Un più lungo termine – 60 giorni – è previsto invece per la formazione del titolo tacito nel caso in cui tale parere, secondo quanto consentito dalla stessa disposizione, sia stato sostituito da un'autocertificazione (cfr. comma 4 dell'articolo 26).

Al fine di rendere certi i tempi procedurali previsti per il rilascio del certificato di agibilità, è stato specificato che la richiesta di documenti integrativi della domanda presentata (da cui consegue l'interruzione dei termini per il rilascio del certificato di agibilità), anziché essere semplicemente "tempestiva" (cfr. comma 4, dell'articolo 4 del d.P.R. n. 425 del 1994), debba essere avanzata dall'amministrazione comunale entro 15 giorni dalla ricezione della domanda stessa.

6. Normativa tecnica per l'attività edilizia

Nella parte seconda del testo unico, sono state riprodotte leggi che recano la normativa tecnica afferente alla materia edilizia (legge.....) senza tuttavia disporre la contestuale abrogazione in quanto l'ambito di applicazione delle stesse è più ampio dell'ambito di applicazione della prima parte del testo unico.

Questa soluzione è stata preferita alle seguenti altre due.

Una prima diversa soluzione sarebbe quella di inserire le leggi riguardanti la normativa tecnica per l'edilizia tra le norme oggetto di abrogazione. In questo caso, peraltro, tali norme, pur restando in vigore in virtù del loro inserimento nel testo unico, verrebbero comprese nella sede del testo unico pur disciplinando fattispecie esulanti dallo stesso (ad esempio, costruzione di dighe e ponti).

La seconda soluzione consiste nel semplice rinvio nel testo unico alle leggi in questione. Tale soluzione, tuttavia, farebbe perdere i caratteri di organicità ed esaustività della disciplina, che sono tipiche dello strumento del testo unico.

7. Analisi del testo

Il presente testo unico è suddiviso in due parti.

La Parte I disciplina l'attività edilizia con particolare riferimento ai titoli abilitativi e al certificato di agibilità.

La Parte II riproduce le disposizioni recanti la normativa tecnica dell'attività edilizia, limitatamente all'ambito di applicazione della Parte I, senza tuttavia disporre l'abrogazione in quanto le norme riprodotte hanno un ambito di applicazione più ampio rispetto alla materia oggetto di tale Parte del Testo unico.

Nella **Parte I**, il **Titolo I** rubricato *Disposizioni generali* è costituito da un unico capo.

Il **Capo primo**, rubricato *Attività edilizia*, si compone di quattro articoli.

L'articolo 1 (*Ambito di applicazione*) esplicita che il testo unico raccoglie, coordinandola, la normativa afferente all'attività edilizia e, in particolare, ai titoli abilitativi richiesti per la realizzazione di interventi edilizi (concessione e denuncia di inizio attività), nonché al certificato di agibilità. Il comma 2 chiarisce che, nel quadro delle norme di principio fissate dalla normativa statale, spetta ai Comuni regolare autonomamente l'attività edilizia, nell'ambito dell'autonomia loro riconosciuta dall'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267. Il comma 3 specifica che il presente testo unico non incide sulla disciplina speciale riguardante la realizzazione, l'ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi di cui agli articoli 24 e 25 del decreto legislativo n. 112 del 1998 e relative norme di attuazione (d.P.R. n. 447 del 1998). Il comma 4 fa espressamente salve le disposizioni in materia di beni culturali e ambientali di cui al decreto legislativo n. 490 del 1999.

L'articolo 2 (*Definizioni degli interventi edilizi*) riproduce l'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457. L'articolo 3 (*Regolamenti edilizi comunali*) riproduce l'articolo 33 della legge 17 agosto 1942, n. 1150. Come specificato con il rinvio all'articolo 1, comma 2, la disposizione recata dall'articolo 33 predetto è stata coordinata con le disposizioni che, a seguito dell'entrata in vigore della Costituzione, riconoscono un'autonomia normativa al Comune (articolo 5 e 128 Cost.), e in particolare con l'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante il "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali". In virtù di tale coordinamento, spetta ai Comuni, nei rispettivi regolamenti edilizi, disciplinare tutti gli aspetti relativi al *quomodo* dell'attività edilizia.

L'articolo 4, di rango regolamentare, istituisce lo *sportello unico per l'edilizia* (si veda, al riguardo, il punto 5.a della relazione illustrativa).

Il **Titolo II**, rubricato **Titoli abilitativi** è suddiviso in tre capi.

Il **Capo I** (*Disposizioni generali*) si compone di cinque articoli.

L'articolo 5 (*Concessione e denuncia di inizio attività*) enuclea i titoli richiesti per la realizzazione di interventi edilizi.

L'articolo 6 (*Attività edilizia libera*) richiama gli interventi edilizi che il legislatore ha sottratto al preventivo controllo pubblico. A tal fine: alla lettera *a*), si riproduce l'articolo 9, lettera *c*), della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (*opere di manutenzione ordinaria*); alla lettera *b*), si riproduce l'articolo 7, commi 1 e 2, legge 9 gennaio 1989, n. 13 (esecuzione di interventi di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati che non comportino la realizzazione di opere interne o non consistano in rampe o ascensori esterni o in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio); alla lettera *c*), si riproduce l'articolo 7, comma 4, del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94 (opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato).

L'articolo 7 (*Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni*) contribuisce a chiarire la portata normativa del testo unico, specificando che esso non si applica all'attività edilizia realizzata dalle pubbliche amministrazioni. In particolare, il comma 1, alla lettera *a*), rinvia agli accordi di programma di cui all'articolo 34 del decreto legislativo n. 267 del 2000; la lettera *b*), rinvia al procedimento di localizzazione di opere pubbliche di cui al D.P.R. n. 383 del 1994 e successive modificazioni; la lettera *c*), secondo periodo, riproduce il comma 16 dell'articolo 4 del d.l. n. 398 del 1993, convertito in legge n. 493 del 1993.

L'articolo 8 (*Attività edilizia dei privati su aree demaniali*) riproduce il comma terzo dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, che per le opere realizzate da privati su aree demaniali impone il rilascio della concessione edilizia da parte del Comune (in aggiunta alla concessione demaniale). Resta fermo quanto previsto dal DPR n. 383 del 1994 (procedimento di accertamento di conformità da parte dello stato, d'intesa con la Regione interessata) in caso, invece, di realizzazione di opere che lo Stato o altri enti pubblici intendano eseguire su aree del demanio statale.

L'articolo 9 (*Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica*) al comma 1 coordina la disciplina prevista per i comuni sprovvisti di strumenti urbanistici dall'ottavo comma dell'articolo 4 della legge n. 10 del 1977 (disciplina che, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, è da ritenersi applicabile anche alle zone sottoposte a vincolo di inedificabilità decaduto ai sensi dell'articolo 2 della legge n. 1187 del 1968) con la disciplina introdotta dal quarto comma dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 come modificato dall'art. 14 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (che non viene abrogato).

Il comma 2, riproduce un'estensione contenuta nel richiamato articolo 27 della legge n. 457, prevedendo che la stessa disciplina si applichi anche nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti come condizione per l'edificabilità dell'area.

Il **Capo II** (*Concessione edilizia*) è suddiviso in tre sezioni.

La **Sezione I** (*Nozione e caratteristiche*) si compone di sette articoli.

L'articolo 10 (*Interventi subordinati a concessione edilizia*) al comma 1, lettere *a*), *b*), *c*) e *d*) ed *e*), individua gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che, ai sensi dell'articolo 1 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono sottoposti a concessione edilizia. (si veda sul punto la relazione illustrativa, par. 4 e 4.a).

Il comma 2, attribuisce alle regioni il potere di sottoporre al regime concessorio ulteriori categorie di interventi, con l'espressa esclusione di ogni conseguenza penale in relazione a queste ulteriori fattispecie. Il comma 3, attribuisce agli enti locali, in sede di pianificazione urbanistica, il potere di definire le ipotesi in cui gli interventi pertinenziali non sono da qualificarsi nuova costruzione, con la conseguente sottrazione al regime concessorio.

All'articolo 11 (*Caratteristiche della concessione edilizia*) si riproducono, al comma 1, i commi sesto e settimo dell'articolo 4 della legge n. 10 del 1977, integrandoli con il principio dell'onerosità del provvedimento concessorio stabilito all'articolo 3 della legge medesima (riprodotto al comma 1 dell'articolo 16). Il comma 2 riproduce il comma 2, dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, come sostituito dall'articolo 2, comma 37, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, unicamente provvedendo

a estendere il principio della non incisione dei diritti dei terzi, già previsto in caso di concessione edilizia in sanatoria, al caso di rilascio di una qualunque concessione edilizia.

L'articolo 12 (Legittimazione a richiedere la concessione) riproduce i commi primo e secondo dell'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, limitatamente alle disposizioni che definiscono chi sia legittimato a richiedere la concessione edilizia. In particolare, a fini di chiarezza, si è più correttamente specificato che la concessione può essere rilasciata a colui che sia proprietario "dell'immobile" e non "dell'area", come previsto dalla norma coordinata. In tal modo, il legittimato a richiedere la concessione non è solo il proprietario dell'area ancora inedita, ma anche il proprietario di un edificio o di parte di esso. E' stato, poi, ulteriormente chiarito quali siano gli altri soggetti che possano "(avere) titolo per richiederla". La legittimazione a richiedere il rilascio della concessione spetta, pertanto, in base ai principi civilistici, a colui che rappresenti il proprietario dell'immobile, o sia titolare di un diritto reale di godimento dell'immobile o comunque "ne abbia titolo in base ad atti di disposizione del proprietario del bene".

Al comma 2 è stata meglio formulata la disposizione, invero tautologica, prevista dal secondo comma dell'articolo 4, legge n. 10 del 1977, ai sensi della quale per gli immobili di proprietà dello Stato (ora, con maggior precisione, anche di proprietà "di enti pubblici") la concessione "è data a coloro che siano *muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene*" (corsivo aggiunto). L'articolo 13 (*Competenza al rilascio della concessione*) riproduce, al comma 1, la disposizione sulla competenza a rilasciare la concessione edilizia contenuta nel primo comma dell'articolo 4, legge n. 10 del 1977, sostituendo alla competenza del sindaco quella del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale secondo quanto previsto dagli articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000. Il comma 2 richiama la disposizione sull'esercizio da parte della regione dei poteri sostitutivi in caso di mancato rilascio della concessione nei termini prevista dal comma 6 dell'articolo 4 del decreto legge n. 393 del 1998, convertito in legge n. 493 del 1993.

L'articolo 14 (*Concessione in deroga agli strumenti urbanistici*) riproduce l'articolo 41-*quater* della legge 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dall'articolo 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765, che consente il rilascio di concessioni edificatorie in deroga a disposizioni di piano regolatore o di regolamento edilizio (qui indicati come "strumenti urbanistici generali") esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, dietro deliberazione del Consiglio comunale (come già previsto dall'articolo 16 della legge n. 765 del 1967, e ribadito dall'articolo 42, comma 2, lett. b), della decreto legislativo n. 267 del 2000).

Il comma 2, richiamando i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati stabiliti dal D.M. n. 1444 del 1968, precisa i margini entro i quali è consentito il rilascio della deroga.

L'articolo 15 (*Efficacia temporale e decadenza della concessione*), di rango regolamentare, riproduce, delegificandoli, i commi terzo, quarto e quinto dell'articolo 4, legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché l'articolo 31, undicesimo comma, della legge 17 agosto 1942 n. 1150. Si è provveduto a chiarire, al comma 3, che nel caso l'intervento edilizio sottoposto a concessione non sia ultimato entro il termine stabilito, per la parte non ultimata si potrà ricorrere direttamente a denuncia di inizio attività laddove le opere ancora da realizzare rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività di cui all'articolo 22.

La **Sezione II (Contributo concessorio)** si compone di quattro articoli.

L'articolo 16 (*Contributo per il rilascio della concessione*) riproduce, al comma 1, l'articolo 3 della legge n. 10 del 1977, coordinando il principio ivi previsto dell'onerosità della concessione edilizia con il rinvio alle ipotesi di concessione gratuita richiamate dall'articolo 17, comma 3.

Il comma 2 riproduce il primo comma dell'articolo 11 della legge n. 10 del 1977, coordinandolo con l'articolo 47 della legge 5 agosto 1978, n. 457, che ammette la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il comma 3 coordina l'articolo 5 della legge n. 10 del 1977, con l'articolo 7, comma 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 537.

Il comma 4 riproduce il primo comma dell'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, e successive modificazioni, provvedendo a chiarire che gli oneri di urbanizzazione non comportano un versamento di somme di denaro, bensì la cessione di parti di suolo al fine di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il comma 5 riproduce il secondo comma dell'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, e successive modificazioni, con la specificazione che l'elencazione delle opere da considerare ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria è solo esemplificativa.

Il comma 6 riproduce i commi primo, quarto e quinto dell'articolo 6 della legge n. 10 del 1977, coordinandoli con l'articolo 7, comma 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 537.

Il comma 7 riproduce il comma 2 dell'articolo 61, della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Il comma 8 riproduce il quinto comma dell'articolo 6 della legge n. 10 del 1977.

Il comma 9 riproduce il secondo comma dell'articolo 11 della legge n. 10 del 1977.

L'articolo 17 (*Riduzione o esonero dal contributo concessorio*), al comma 1, riproduce il primo comma dell'articolo 7 della legge n. 10 del 1977.

Il comma 2 riproduce il comma 1 dell'articolo 9 del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94.

Il comma 3 richiama le ipotesi di concessione gratuita. La lettera *a)* del presente comma richiama la lettera *a)* del primo comma dell'articolo 9 della legge n. 10 del 1977. La lettera *b)* richiama la lettera *d)* del primo comma, dell'articolo 9 legge n. 10 del 1977. Le lettere *c)*, *d)* ed *e)* richiamano, rispettivamente, le lettere *e)*, *f)* e *g)* del primo comma, dell'articolo 9, legge n. 10 del 1977. La lettera *f)* riproduce il primo periodo del comma 1 dell'articolo 26, legge n. 10 del 1991.

Occorre precisare che le lettere *b)* e *c)* del primo comma dell'articolo 9 della legge n. 10 del 1977 non sono state richiamate, restando pertanto abrogate, perché gli interventi previsti alla lettera *b)* ("interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso") nonché alla lettera *c)* ("interventi di manutenzione straordinaria") sono stati ricompresi, dall'articolo 2, comma 60, legge 662 del 1996, nell'ambito degli interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Il comma 4 del presente articolo riproduce il secondo comma dell'articolo 9 della legge n. 10 del 1977.

L'articolo 18 (*Convenzione-tipo*) riproduce l'articolo 8 della legge n. 10 del 1977. Va sottolineato che, al comma 3, l'originario termine di 10 anni previsto per la richiesta del concessionario, decorrente dall'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, era stato prorogato di cinque anni, dall'articolo 14, comma 1, del decreto legge 28 dicembre 1987, n. 534, convertito in legge 29 febbraio 1988, n. 47, ma è stato infine soppresso dall'articolo 23, comma 6, della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

L'articolo 19 (*Contributo concessorio per opere o impianti non destinati alla residenza*) riproduce l'articolo 10 della legge n. 10 del 1977.

La **Sezione III** (*Procedimento*) si compone di due articoli.

L'articolo 20 (*Procedimento per il rilascio della concessione edilizia*), di rango regolamentare, delegifica e contestualmente semplifica il procedimento per il rilascio della concessione edilizia definito dall'articolo 4, commi da 1 a 6, del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni in legge n. 493 del 1993, ora abrogato.

L'articolo 21 (*Procedimento per il rilascio della concessione in deroga agli strumenti urbanistici*), di rango regolamentare, estende il procedimento semplificato di rilascio della concessione anche al rilascio della concessione edilizia in deroga agli strumenti urbanistici.

Il **Capo III** disciplina la **Denuncia di inizio attività** in materia edilizia. Tale capo si compone di due articoli.

All'articolo 22 (*Interventi subordinati a denuncia di inizio attività*), individua gli interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività in via residuale rispetto all'elenco puntuale di interventi sottoposti a concessione edilizia (si veda, sul punto, la relazione illustrativa, par. 4 e 4.b). Il comma 2, estendendo un principio introdotto dall'articolo 36 del d. lgv. 29 ottobre 1999, n. 490, consente il ricorso alla denuncia anche ad interventi che riguardino immobili vincolati, una volta rilasciato il parere o il nulla-osta richiesto dalla normativa di settore (si veda, sul punto, la relazione illustrativa, par. 5. c).

Il comma 3 riproduce il comma 10, del medesimo articolo, specificando che, in assenza di specifica deliberazione assunta dai competenti organi comunali, l'intervento deve intendersi gratuito.

Il comma 4 consente di chiedere il rilascio di concessione edilizia anche per la realizzazione sottoposti a mera denuncia, con esplicita esclusione di conseguenze di rilievo penale in caso di violazione della disciplina urbanistico-edilizia.

L'articolo 23 (*Disciplina della denuncia di inizio attività in materia edilizia*), di rango regolamentare, delegifica la disciplina procedimentale della denuncia di inizio attività in materia edilizia. In particolare, il comma 1, riproduce i commi 8-bis e 9 dell'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, conv. con modificazioni in legge n. 493 del 1993. Il comma 2 riproduce il primo periodo del comma 11 dell'articolo 4 citato. Il comma 3 stabilisce che, ove l'immobile oggetto di intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela spetti all'amministrazione comunale, gli effetti della denuncia sono sospesi fino all'emanazione del provvedimento favorevole (si veda, sul punto, la relazione illustrativa, par. 5. c).

Il comma 4 riproduce il comma 14 del dell'articolo 4 citato. Il comma 5 richiama la disciplina della denuncia di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Il comma 6 riproduce il comma 15 del citato articolo 4 del decreto legge n. 398 del 1993. Il comma 7 riproduce il secondo periodo del comma 11 dell'articolo 4 del decreto legge citato

Il **TITOLO III** (*Agibilità degli edifici*) è composto da un unico capo.

Nel **Capo I** (*Certificato di agibilità*), all'articolo 24 (*Certificato di agibilità*), il comma 1 individua le condizioni rilevanti per l'attestazione dell'agibilità, collegando l'agibilità al concetto di sicurezza in senso ampio (si veda, sul punto, la relazione illustrativa, par. 5. d). Il comma 2, riproduce l'articolo 220 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

Il comma 3 riproduce il secondo comma dell'articolo 221 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni. Il comma 4 riproduce il primo comma dell'articolo 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed il comma 5 riproduce il secondo dell'articolo 52 della medesima legge.

L'articolo 25 (*Dichiarazione di inagibilità*) rinvia, per la dichiarazione di inagibilità, all'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

L'articolo 26 (*Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità*), di rango regolamentare, semplifica il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità di cui al D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, e in particolare la disciplina di cui agli articoli 1, 2, 3 e 4 del citato D.P.R., provvedendo a semplificare i collegati procedimenti di collaudo statico (oggetto di specifica semplificazione all'articolo 55) e di iscrizione al catasto. (si veda, sul punto, la relazione illustrativa, par. 5. c).

Il **Titolo IV** (*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni*) è articolato in 3 capi.

Nel **Capo I** (*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità*) l'articolo 27 (*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*) riproduce l'articolo 4 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, aggiornando la competenza in capo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, così come previsto dagli articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000.

L'articolo 28 (*Vigilanza su opere di amministrazioni statali*) riproduce l'articolo 5 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, aggiornando la competenza all'adozione delle determinazioni ivi previste in capo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, così come previsto dagli articoli 107 e 109 del decreto legislativo 267del2000.

L'articolo 29 (*Responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività*) riproduce, ai commi 1 e 2, l'articolo 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'articolo 5-bis del decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298, aggiornando la competenza in capo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi degli articoli 107 e 109 del decreto legislativo 267del2000.

Il comma 3, afferente alle opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, riproduce il comma 12 dell'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493.

Il **Capo II** reca le *Sanzioni* previste, in particolare, dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, in caso di interventi edilizi abusivi.

L'articolo 30 (*Interventi eseguiti in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali*) riproduce l'articolo 7 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'articolo 2 del decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298, aggiornando la competenza in capo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi degli articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000.

L'articolo 31 (*Determinazione delle variazioni essenziali*) riproduce l'articolo 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

L'articolo 32 (*Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di concessione o in totale difformità*) riproduce l'articolo 9 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, aggiornando la competenza in capo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi degli articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000.

L'articolo 33 (*Interventi eseguiti in parziale difformità dalla concessione*) riproduce l'articolo 12 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, aggiornando la competenza in capo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi degli articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000.

L'articolo 34 (*Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici*) riproduce, ai commi 1 e 2, l'articolo 14 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, aggiornando la competenza in capo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi degli articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267del 2000.

Il comma 3 fa salve le norme vigenti che riconoscono un potere di autotutela dello stato e degli enti pubblici (ad esempio, l'articolo 17-bis del decreto legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito in legge 12 luglio 1991, n. 203) che, data la specificità, rimangono escluse dal testo unico.

L'articolo 35 (*Accertamento di conformità*) riproduce l'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, aggiornando la competenza in capo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale,

L'articolo 36 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività*) riproduce il comma 13 dell'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493.

L'articolo 37 (*Interventi eseguiti in base a concessione annullata*) riproduce l'articolo 11 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, aggiornando la competenza in capo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi degli articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267del 2000.

L'articolo 38 (*Annullamento della concessione da parte della Regione*) riproduce l'articolo 27 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come sostituito dall'articolo 7, legge 6 agosto 1967, n. 765. Tale norma è stata coordinata con l' articolo 1 del D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8.

All'articolo 39 (*Demolizione di opere abusive*) i commi 1, 2 e 3 riproducono l'articolo 27 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, aggiornando la competenza in capo al dirigente o responsabile del competente

ufficio comunale, ai sensi degli articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000. Il comma 4 riproduce il comma 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

L'articolo 40 (*Ritardato od omesso versamento del contributo afferente alla concessione*) riproduce l'articolo 3 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

L'articolo 41 (*Riscossione*) riproduce l'articolo 16 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, aggiornando la competenza in capo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi degli articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000.

L'articolo 42 (*Sanzioni penali*) riproduce l'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'articolo 3 del decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298.

L'articolo 43 (*Lottizzazione abusiva*) riproduce l'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dagli articoli 1, comma 3-bis, e 7-bis del decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298, aggiornando la competenza in capo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi degli articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000.

L'articolo 44 (*Confisca dei terreni*) riproduce l'articolo 19 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

L'articolo 45 (*Norme relative all'azione penale*) riproduce l'articolo 22 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

L'articolo 46 (*Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985*) riproduce l'articolo 17 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'articolo 8 del decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298.

L'articolo 47 (*Sanzioni a carico dei notai*) riproduce l'articolo 21 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

L'articolo 48 (*Aziende erogatrici di servizi pubblici*) riproduce l'articolo 45 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Il **Capo III** (*Disposizioni fiscali*) si compone di 3 articoli.

L'articolo 49 (*Disposizioni fiscali*) riproduce l'articolo 41-ter della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

L'articolo 50 (*Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria*) riproduce l'articolo 46 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

L'articolo 51 (*Finanziamenti pubblici e sanatoria*) riproduce il comma 50 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

La **Parte II** (*Normativa tecnica per l'edilizia*) è articolata in 5 capi.

Il **Capo I** (*Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica*), che riproduce la legge 5 novembre 1971, n. 1086, si suddivide in quattro sezioni.

La **Sezione I** disciplina gli adempimenti.

All'articolo 52 (*Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità*), il comma 1, riproduce i commi primo, secondo e terzo dell'articolo 1 della legge n. 1086 del 1971. Il comma 2, riproduce il quarto comma dell'articolo 1 della legge medesima. I commi 3, 4 e 5 riproducono l'articolo 2 della legge citata e i commi 6 e 7 riproducono l'articolo 3 della legge citata.

L'articolo 53 (*Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica*), di rango regolamentare, delegifica gli articoli 4 e 6 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, provvedendo a semplificare le procedure per la denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica (commi 1, 2, 3, 4 e 5), nonché per la redazione della relazione a struttura ultimata (commi 6, 7, 8 e 9), prevedendo lo sportello unico quale unica interfaccia tra tutte le amministrazioni coinvolte (oltre all'amministrazione comunale, anche il competente ufficio tecnico della regione) e il direttore dei lavori.

L'articolo 54 (*Documenti in cantiere*) riproduce l'articolo 5 della legge n. 1086 del 1971.

L'articolo 55 (*Collaudo statico*), al comma 1, riproduce il primo comma dell'articolo 7 della legge n. 1086 del 1971, coordinandolo con l'articolo 3 della legge n. 64 del 1974, sì da chiarire che il collaudo statico, anziché essere collegato al tipo di materiale utilizzato per la costruzione dell'edificio (conglomerato cementizio armato, normale, precompresso e a struttura metallica) deve essere effettuato su "*tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità*". Il comma 2 riproduce il secondo comma dell'articolo 7 della legge n. 1086 del 1971.

Il comma 3, di rango regolamentare, intende ridurre i termini per gli adempimenti preliminari al collaudo, ossia la nomina del collaudatore. Tale comma prevede, infatti, che contestualmente alla denuncia di inizio attività, il direttore dei lavori (e non il committente, come previsto dall'articolo 2 del D.P.R. n. 425 del 1994) presenti presso lo sportello unico direttamente l'atto di nomina del collaudatore già operata dal committente, nonché la contestuale accettazione dell'incarico da parte del collaudatore. Il comma 4 riproduce il quarto comma dell'articolo 7 della legge n. 1086 del 1971. Il comma 5, di rango regolamentare, semplifica quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 2 del D.P.R. n. 425 del 1994, prevedendo lo sportello unico quale interfaccia per le comunicazioni del direttore dei lavori. Il comma 6 permette la realizzazione di collaudi parziali in corso d'opera.

Il comma 7, di rango regolamentare, delegifica e semplifica quanto previsto dal quinto comma dell'articolo 7 della legge n. 1086 del 1971, tramite la previsione dello sportello unico.

Il comma 8 riproduce il sesto comma dell'articolo 7 della legge n. 1086 del 1971.

Il comma 9 riproduce l'articolo 8 della legge n. 1086 del 1971.

L'articolo 56 (*Produzione in serie in stabilimenti di manufatti in conglomerato normale e precompresso e di manufatti complessi in metallo*) riproduce l'articolo 9 della legge n. 1086 del 1971.

La **Sezione II** (*Vigilanza*) si compone di tre articoli.

L'articolo 57 (*Controlli*) riproduce l'articolo 10 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.

L'articolo 58 (*Accertamenti delle violazioni*) riproduce l'articolo 11 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.

L'articolo 59 (*Sospensione dei lavori*) riproduce l'articolo 12 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.

La **Sezione III** (*Norme penali*) si compone di sei articoli.

L'articolo 60 (*Lavori abusivi*) riproduce l'articolo 13 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.

L'articolo 61 (*Omessa denuncia dei lavori*) riproduce l'articolo 14 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.

L'articolo 62 (*Responsabilità del direttore dei lavori*) riproduce l'articolo 15 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.

L'articolo 63 (*Responsabilità del collaudatore*) riproduce l'articolo 16 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, provvedendo ad aggiornare l'entità della sanzione in caso di trasgressione, da parte del collaudatore, degli obblighi previsti dall'articolo 32.

L'articolo 64 (*Mancanza del certificato di collaudo*) riproduce l'articolo 17 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.

L'articolo 65 (*Comunicazione della sentenza*) riproduce l'articolo 18 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.

La **Sezione IV** (*Disposizioni finali*) si compone di due articoli.

L'articolo 66 (*Laboratori*) riproduce l'articolo 20 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, sopprimendo, dall'elenco dei laboratori ufficiali, i seguenti laboratori in quanto non più attivi: laboratorio dell'istituto sperimentale delle ferrovie dello Stato; laboratorio dell'istituto sperimentale stradale del Touring Club italiano; Centro sperimentale dell'Anas.

Sono state, pertanto, soppresse le lettere *b)*, *c)* ed *e)* del primo comma dell'articolo 20 della legge n. 1086 del 1971.

L'articolo 67 (*Emanazione di norme tecniche*) riproduce l'articolo 21 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, sopprimendo la cadenza biennale prevista per l'adozione delle norme tecniche, in quanto finora mai rispettata.

Il **Capo II** (*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico*) riproduce, coordinandole, le disposizioni afferenti alla materia contenute nella legge n. 13 del 1989 (riguardante gli edifici privati) e nella legge n. 104 del 1992 (relativa agli edifici pubblici e privati aperti al pubblico).

Il presente capo si articola in due sezioni.

La **Sezione I** (*Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*) si compone di 8 articoli, che riproducono e coordinano le disposizioni di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13, come modificata dalla legge 27 aprile 1989, n. 62.

L'articolo 68 (*Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici*) riproduce l'articolo 1 della legge 9 gennaio 1989, n. 13.

L'articolo 69 (*Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche*) riproduce l'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13.

L'articolo 70 (*Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi*) riproduce l'articolo 3 della legge 9 gennaio 1989, n. 13.

L'articolo 71 (*Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni*) riproduce l'articolo 6 della legge 9 gennaio 1989, n. 13.

L'articolo 72 (*Certificazioni*) riproduce l'articolo 8 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, con l'aggiornamento del riferimento normativo di cui all'articolo 4 della legge n. 15 del 1968, ora articolo 47 del d.P.R. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa approvato in via definitiva dal Consiglio dei Ministri il 15 dicembre 2000 e firmato dal Capo dello stato il 28 dicembre 2000).

L'articolo 73 (*Contributi per la realizzazione di opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche*) riproduce l'articolo 9 della legge 9 gennaio 1989, n. 13.

L'articolo 74 (*Fondo speciale per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati*) riproduce l'articolo 10 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, aggiornando la competenza in capo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi degli articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000.

L'articolo 75 (*Domande dei privati*) riproduce il comma 1 dell'articolo 11 della legge 9 gennaio 1989, n. 13.

La **Sezione II** (*Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico*) si compone di un unico articolo.

L'articolo 76 (*Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico*) riproduce l'articolo 24 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, coordinandolo con l'articolo 62, comma 2, del decreto legislativo 112 del 1998 che ha soppresso il Comitato per l'edilizia residenziale (CER). Non è stato, pertanto, riprodotto il comma 8 dell'articolo 24 della legge n. 104 del 1992.

Il **Capo III** (*Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni in zone sismiche*) coordina la disciplina prevista dalla legge n. 64 del 1974. Tale capo si articola in 5 sezioni.

Nella **Sezione I** (*Disposizioni generali*), l'articolo 77 (*Tipo di strutture e norme tecniche*) riproduce, ai commi 1 e 2, l'articolo 1 della legge 3 febbraio 1974, n. 64. Al comma 3, è riprodotto il primo comma dell'articolo 32 della legge n. 64 del 1974.

L'articolo 78 (*Abitati da consolidare*) riproduce l'articolo 2 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

Nella **Sezione II** (*Norme per le costruzioni in zone sismiche*), l'articolo 79 (*Opere disciplinate e gradi di sismicità*) riproduce l'articolo 3 della legge 3 febbraio 1974, n. 64. E' stata soppressa la lettera c) del secondo comma del predetto articolo, in quanto già ricavabile dal contenuto normativo della lettera a) del medesimo articolo, già riprodotta (l'aggiornamento successivo degli elenchi delle zone sismiche già adottato con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sulla base dei principi generali per la successione delle norme nel tempo, deve necessariamente essere disposto con identica fonte normativa). Il terzo comma dell'articolo 3 della legge in questione non è stato riprodotto in quanto norma transitoria.

L'articolo 80 (*Contenuto delle norme tecniche*) riproduce l'articolo 4 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 81 (*Sistemi costruttivi*) riproduce l'articolo 5, nonché l'articolo 6, primo comma, articolo 7, primo comma e il primo periodo del primo comma dell'articolo 8 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 82 (*Edifici in muratura*) riproduce il secondo comma dell'articolo 6 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 83 (*Edifici con struttura a pannelli portanti*) riproduce i commi secondo, terzo, quarto e quinto dell'articolo 7 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 84 (*Edifici con strutture intelaiate*) riproduce il secondo periodo del primo comma dell'articolo 8 e i commi secondo, terzo e quarto del medesimo articolo della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 85 (*Azioni sismiche*) riproduce l'articolo 9 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 86 (*Verifica delle strutture*) riproduce l'articolo 10 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 87 (*Verifica delle fondazioni*) riproduce l'articolo 11 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 88 (*Deroghe*) riproduce l'articolo 12 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 89 (*Parere sugli strumenti urbanistici*) riproduce l'articolo 13 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 90 (*Sopraelevazioni*) riproduce l'articolo 14 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 91 (*Riparazioni*) riproduce l'articolo 15 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 92 (*Edifici di speciale importanza artistica*) riproduce l'articolo 16 della legge 3 febbraio 1974, n. 64, aggiornando il riferimento normativo ivi previsto al decreto legislativo n. 490 del 1999.

Nella **Sezione III** (*Vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche*), l'articolo 93 (*Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche*), di rango regolamentare, semplifica le procedure richieste, per la denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche, dagli articoli 17 e 19 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, prevedendo lo sportello unico quale unica interfaccia tra tutte le amministrazioni coinvolte (oltre all'amministrazione comunale, anche il competente ufficio tecnico della regione) e il direttore dei lavori.

L'articolo 94 (*Autorizzazione per l'inizio dei lavori*) riproduce l'articolo 18 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

Nella **Sezione IV** (*Repressione delle violazioni*), l'articolo 95 (*Sanzioni penali*) riproduce l'articolo 20 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 96 (*Accertamento delle violazioni*) riproduce l'articolo 21 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 97 (*Sospensione dei lavori*) riproduce l'articolo 22 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 98 (*Procedimento penale*) riproduce l'articolo 23 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 99 (*Esecuzione d'ufficio*) riproduce l'articolo 24 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 100 (*Competenza del presidente della giunta regionale*) riproduce l'articolo 25 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 101 (*Comunicazione del provvedimento all'ufficio tecnico della regione*) riproduce l'articolo 26 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 102 (*Modalità per l'esecuzione d'ufficio*) riproduce l'articolo 27 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 103 (*Utilizzazione di edifici*) riproduce l'articolo 28 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 104 (*Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche*) riproduce l'articolo 29 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

Nella **Sezione V** (*Disposizioni finali*), l'articolo 105 (*Costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione*) riproduce l'articolo 30 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 106 (*Provvedimenti sostitutivi del prefetto*) riproduce l'articolo 31 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 107 (*Costruzioni eseguite col sussidio dello Stato*) riproduce l'articolo 33 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

L'articolo 108 (*Esenzione per le opere eseguite dal genio militare*) riproduce l'articolo 33 della legge 3 febbraio 1974, n. 64.

Nel **Capo IV** (*Norme per la sicurezza degli impianti*) sono riprodotte le disposizioni di cui alla legge 18 maggio 1990, n. 46, e successive modificazioni, semplificate negli aspetti procedurali ed organizzativi.

L'articolo 109 (*Ambito di applicazione*) riproduce l'articolo 1 della legge 18 maggio 1990, n. 46.

L'articolo 110 (*Soggetti abilitati*) riproduce, ai commi 1 e 2, l'articolo 2 della legge 18 maggio 1990, n. 46. Il comma 3 riproduce l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136.

L'articolo 111 (*Requisiti tecnico-professionali*) riproduce l'articolo 3 della legge 18 maggio 1990, n. 46.

L'articolo 112 (*Progettazione degli impianti*) riproduce l'articolo 6 della legge 18 maggio 1990, n. 46, delegificando e semplificando il contenuto normativo del comma 3 del predetto articolo, mediante la previsione del deposito del progetto presso lo sportello unico.

L'articolo 113 (*Misure di semplificazione per la certificazione di impianti installati*), di rango regolamentare, introduce la possibilità di semplificare gli adempimenti legati ad installazione di impianti che necessitano di certificato di collaudo, a vantaggio sia del committente che dell'amministrazione. Nel caso, infatti, il committente dichiara prima dell'inizio dei lavori che gli impianti da installare saranno collaudati da tecnici terzi che non abbiano partecipato a progettazioni e realizzazione, il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione del progetto degli impianti.

L'articolo 114 (*Installazione degli impianti*) riproduce l'articolo 7 della legge 18 maggio 1990, n. 46.

L'articolo 115 (*Finanziamento dell'attività di normazione tecnica*) riproduce l'articolo 8 della legge 18 maggio 1990, n. 46.

L'articolo 116 (*Dichiarazione di conformità*) riproduce l'articolo 9 della legge 18 maggio 1990, n. 46.

L'articolo 117 (*Responsabilità del committente o del proprietario*) riproduce l'articolo 10 della legge 18 maggio 1990, n. 46.

L'articolo 118 (*Certificato di agibilità*) riproduce l'articolo 11 della legge 18 maggio 1990, n. 46, aggiornando la competenza al rilascio del certificato di agibilità in capo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi degli articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000.

L'articolo 119 (*Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri*) riproduce l'articolo 12 della legge 18 maggio 1990, n. 46.

L'articolo 120 (*Deposito presso lo sportello unico, della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo*), di rango regolamentare, riproduce, delegificandolo, l'articolo 13 della legge 18 maggio 1990, n. 46, semplificando la procedura ivi prevista mediante la previsione del deposito degli atti indicati presso lo sportello unico e prevedendo, quale ulteriore misura semplificatrice, la presentazione della certificazione di conformità dei lavori, di cui all'articolo 113, in alternativa al deposito del progetto presso il comune.

L'articolo 121 (*Verifiche*) riproduce l'articolo 14 della legge 18 maggio 1990, n. 46.

L'articolo 122 (*Regolamento di attuazione*) riproduce l'articolo 15 della legge 18 maggio 1990, n. 46.

L'articolo 123 (*Sanzioni*) riproduce l'articolo 16 della legge 18 maggio 1990, n. 46.

L'articolo 124 (*Abrogazione e adeguamento dei regolamenti comunali e regionali*) riproduce l'articolo 17 della legge 18 maggio 1990, n. 46.

Il **Capo V** (*Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici*) riproduce, coordinandolo, il titolo II della legge 9 gennaio 1991, n. 10. Il titolo I della predetta legge, rubricato "*Norme in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*", non è stato riprodotto nel presente testo unico dal momento che presenta caratteri pianificatori e programmatori in materia di risparmio energetico, esorbitanti dalla materia prettamente edilizia.

L'articolo 125 (*Ambito di applicazione*) riproduce l'articolo 25 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

L'articolo 126 (*Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti*) riproduce l'articolo 26 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

L'articolo 127 (*Limiti ai consumi di energia*) riproduce l'articolo 27 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

L'articolo 128 (*Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia*) riproduce l'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, delegificando e semplificando i commi 1 e 3 del predetto articolo mediante la previsione del deposito della documentazione prevista presso lo sportello unico.

L'articolo 129 (*Certificazione di impianti*) di rango regolamentare, estende alla certificazioni degli impianti di cui al presente capo le misure di semplificazione previste dall'articolo 113.

L'articolo 130 (*Certificazione delle opere e collaudo*), di rango regolamentare, riproduce l'articolo 29 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, delegificandolo.

L'articolo 131 (*Certificazione energetica degli edifici*) riproduce l'articolo 30 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

L'articolo 132 (*Esercizio e manutenzione degli impianti*) riproduce l'articolo 31 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

L'articolo 133 (*Certificazioni e informazioni ai consumatori*) riproduce l'articolo 32 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

L'articolo 134 (*Controlli e verifiche*) riproduce l'articolo 33 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, aggiornando la competenza all'adozione delle determinazioni ivi previste in capo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi degli articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000.

L'articolo 135 (*Sanzioni*) riproduce l'articolo 34 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

L'articolo 136 (*Provvedimenti di sospensione dei lavori*) riproduce l'articolo 35 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, aggiornando la competenza all'adozione delle determinazioni ivi previste in capo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi degli articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000.

L'articolo 137 (*Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore*) riproduce l'articolo 36 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

L'articolo 138 (*Applicazione*) riproduce l'articolo 37 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

Nella **Parte III** (*Disposizioni finali*), l'articolo 139 (*Abrogazioni*) dispone, al comma 1, le abrogazioni conseguenti alle delegificazioni operate ai sensi dell'articolo 20 della legge n. 59 del 1997. Il comma 2 dispone le abrogazioni di leggi e atti aventi forza di legge confluiti nel testo unico, ai sensi dell'articolo 7 della legge n. 50 del 1999.

L'articolo 140 (*Norme che rimangono in vigore*) individua le norme espressamente non inserite, ma comunque vigenti ancorché contenute in fonte diversa dal Testo unico. In particolare, il comma 1, lettera e) individua come vigente la legge 24 marzo 1989, n. 122, ma contemporaneamente, il comma 2, adatta il contenuto normativo di cui al comma 2 dell'articolo 9 della stessa legge all'avvenuta soppressione dell'autorizzazione edilizia, chiarendo che la realizzazione delle opere previste dal comma 1 dell'articolo 9 è sottoposta a denuncia di inizio attività.

RELAZIONE TECNICO-NORMATIVA

Il presente Testo unico è adottato ai sensi dell'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, come modificato dall'articolo 1, comma 6, lettere d) ed e), della legge 24 novembre 2000, n. 340, nonché ai sensi del punto 2 dell'allegato n. 3 della legge 8 marzo 1999, n. 50.

1. Aspetti tecnico-normativi in senso stretto

A) Analisi del quadro normativo e dell'impatto delle norme proposte sulla legislazione vigente.

Il profilo più innovativo del presente testo unico in materia edilizia riguarda la riduzione dei titoli abilitativi a due soltanto: la concessione edilizia e la denuncia di inizio attività, con conseguente soppressione dell'autorizzazione.

Quest'opera di riordino e di semplificazione tiene conto del punto di arrivo dell'evoluzione legislativa: il sistema vigente, alla luce delle tante modifiche succedutesi nel tempo, opera infatti una *summa divisio* tra gli interventi rilevanti sotto il profilo urbanistico ed edilizio, per i quali è necessario mantenere un controllo preventivo da parte dell'amministrazione comunale, e gli interventi edilizi minori che per i quali dunque un tale controllo non è necessario.

Il precedente e frammentario sistema si era caratterizzato per il progressivo abbandono dell'originariamente esclusiva concessione edilizia, prevista dall'art. 1 della legge n. 10 del 1977, per ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Già a partire dall'anno successivo alcune ipotesi di interventi edilizi sono state subordinate ad autorizzazione, cioè a un titolo più leggero perché gratuito, privo di sostegno penale e a formazione anche implicita (v. art. 48 della legge n. 457 del 1978; art. 7 del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 23 marzo 1982, n. 84). Qualche anno dopo il legislatore ha fatto passi ulteriori nella direzione della liberalizzazione, prevedendo che una serie di opere edilizie minori potesse essere realizzata senza il previo rilascio di un provvedimento: con l'articolo 26 della legge n. 47 del 1985 ha sottoposto a semplice asseverazione di conformità la realizzazione di opere interne agli edifici e, più recentemente (con l'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662), ha esteso l'ambito della liberalizzazione prevedendo che una ulteriore serie di interventi edilizi minori possa essere realizzato mediante denuncia di inizio attività.

Il quadro di risulta, ad oggi, è dunque quello di una varietà di atti legittimanti, ciascuno dei quali costituente titolo per una o più tipologie specifiche di intervento edilizio.

La riconduzione a sistema imposta dal riordino sostanziale ha condotto così a circoscrivere a due i titoli legittimanti, in ragione del tipo di intervento e ad assorbire in essi ciò che rimaneva degli altri: la concessione edilizia e la denuncia di inizio attività. A tal fine sono stati anzitutto individuati gli interventi che realizzano una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, da sottoporre perciò al previo rilascio della concessione edilizia; per gli interventi edilizi minori, che una tale trasformazione non comportano, il titolo legittimante è stato invece individuato nella denuncia di inizio attività. Il passaggio

dall'una all'altra categoria giuridica di titolo è dunque dettato dal passaggio dall'una all'altra categoria fattuale di intervento.

Per quanto riguarda l'agibilità degli edifici, si è, preliminarmente, operato per ridurre ad unità i termini "agibilità-abitabilità", fonte di ambiguità in quanto promiscuamente impiegati dal legislatore nel corso degli anni. Nel linguaggio normativo, il termine licenza di "abitabilità" è stato inizialmente utilizzato in relazione ad immobili ad uso abitativo, mentre il termine licenza di "agibilità" è stato riferito ad immobili non residenziali. In un secondo tempo, il legislatore ha operato una diversa distinzione, considerando riconducibile all'"agibilità" la disciplina generale relativa alla stabilità e alla sicurezza dell'immobile, e all'"abitabilità" la disciplina speciale dei requisiti dell'immobile rispetto a specifiche destinazioni d'uso. Nel presente schema di testo unico si è, pertanto, provveduto ad eliminare il duplice riferimento terminologico attualmente presente nella legislazione di settore, optando per il più ampio termine "agibilità".

Inoltre, il concetto di agibilità è stato aggiornato per ricomprendere tutti i controlli e le verifiche, attinenti alla sicurezza dell'immobile, introdotte negli anni dal legislatore. Si è, pertanto, fatto ricorso al concetto di sicurezza in senso ampio (in quanto attinente non solo all'igiene e alla salubrità dell'edificio e degli impianti in esso installati, ma anche alle condizioni qualitative dell'edificio, nonché alla statica dello stesso valutata alla luce di indagini anche a carattere geognostico), similmente a quanto già previsto nei regolamenti edilizi delle maggiori città, recentemente approvati.

Nel presente schema di testo unico sono state riprodotte, dopo averle coordinate, le seguenti fonti normative: R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, artt. 220 ss.; legge 5 novembre 1971, n. 1086; legge 3 febbraio 1974, n. 64; legge 9 gennaio 1989, n. 13; legge 18 maggio 1990, n. 46; legge 9 gennaio 1991, n. 10.

Per quanto riguarda la semplificazione procedimentale e organizzativa, gli aspetti innovativi di maggiore rilievo sono i seguenti:

- istituzione dello sportello unico dell'edilizia, modellato su quello per le attività produttive previsto dal d.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447. A questo sportello il cittadino fa capo per le iniziative e le informazioni in materia edilizia; esso costituisce la struttura di raccordo operativo tra le amministrazioni e gli organi chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, con conseguente notevole semplificazione per l'interessato, che sarà sollevato dall'onere di presentare domande distinte e di "rincorrere" gli uffici interessati (v. *supra*, par. 4.a);
- snellimento della procedura per il rilascio della concessione edilizia, attraverso l'eliminazione dell'obbligatorietà del parere della commissione edilizia (la cui sopravvivenza è peraltro rimessa all'autonoma scelta dei Comuni e l'introduzione, seppure con alcuni limiti, della autocertificazione in sostituzione del parere dell'azienda sanitaria locale (v. *supra* par. 4. b)
- potenziamento del ruolo della conferenza di servizi, momento fisiologico e non più tappa eventuale ai fini dell'acquisizione degli assensi necessari per la definizione del procedimento (v. *supra* par. 4.b);
- previsione di forme di collaborazione e consultazione tra amministrazione ed istante allo scopo di evitare pronunciamenti negativi laddove il progetto sia assentibile subordinatamente all'accettazione di modifiche di modesta entità;
- razionalizzazione della tempistica procedimentale con riguardo all'azione comunale ed all'intervento sostitutivo della Regione;
- eliminazione di aggravii procedurali in caso di immobili sottoposti a tutela;
- snellimento della procedura per il rilascio del certificato di agibilità.

B) Necessità dell'intervento normativo.

La predisposizione del presente testo unico risponde alla necessità di dare organicità alla materia edilizia, e in particolare alla normativa riguardante i titoli abilitativi, l'agibilità e la normativa tecnica edilizia, nonché alla necessità di semplificarne contestualmente gli aspetti organizzativi e procedurali.

La materia è oggi, disciplinata da un grande numero di fonti diverse.

Per quanto riguarda, in particolare, i titoli legittimanti l'attività edilizia, va ricordato infatti come alla disciplina fondamentale, rappresentata dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni (e in particolare dall'articolo 31), tuttora in vigore, - abbiano fatto seguito, dapprima, una riforma radicale (la legge 28 gennaio 1977, n. 10, che ha sottoposto l'attività edilizia a concessione onerosa) e, in un secondo tempo, una serie di disposizioni che, spesso in modo incoerente, sono andate via via sovrapponendosi, dettate dalle esigenze di volta in volta avvertite come più urgenti o più meritevoli, non di rado inserite in testi legislativi eterogenei (si pensi ad esempio che il D.L. 5 ottobre 1983, n. 398, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493 - il cui art. 4 disciplina contestualmente il procedimento per il rilascio della concessione edilizia, e quello per la denuncia di inizio attività- reca disposizione per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione). Ne è risultata una tale frammentazione del quadro normativo complessivo da rendere difficile la ricostruzione del sistema e l'individuazione della disciplina applicabile alle singole fattispecie.

Le stesse considerazioni valgono a proposito sia della normativa riguardante l'abitabilità e l'agibilità degli edifici, sia della normativa tecnica per l'attività edilizia, la cui disciplina complessiva deve tener conto di una serie di disposizioni contenute in numerosi testi normativi, spesso di rango diverso (si pensi, in particolare, al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, artt. 220 ss.; legge 5 novembre 1971, n. 1086; legge 3 febbraio 1974, n. 64; legge 9 gennaio 1989, n. 13; legge 18 maggio 1990, n. 46; legge 9 gennaio 1991, n. 10; D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425).

C) Analisi della compatibilità dell'intervento con l'ordinamento comunitario.

Non sussistono problemi di compatibilità dell'intervento con l'ordinamento comunitario, non rientrando la materia edilizia nelle competenze esclusive o concorrenti dell'Unione europea.

D) Analisi della compatibilità con le competenze costituzionali delle regioni ordinarie e a statuto speciale e della coerenza con fonti legislative primarie che dispongono il trasferimento di funzioni alle regioni e agli enti locali.

Resta invariato il valore della normativa contenuta nel testo unico rispetto alla potestà normativa regionale. Per quanto concerne le norme regolamentari presenti nel testo unico, queste hanno carattere cedevole come previsto dall'art. 1, comma 4, lett. a), della legge 24 novembre 2000, n. 340, modificativo dell'art. 20, comma 2, della legge 15 marzo 1997, n. 59, ai sensi del quale "*nelle materie di cui all'articolo 117, primo comma, della Costituzione, i regolamenti di delegificazione trovano applicazione solo fino a quando la regione non provveda a disciplinare autonomamente la materia medesima (...)*". Resta comunque ferma l'autonomia normativa comunale, come espressamente affermato dall'art. 1, comma 2, del testo unico.

2. Elementi di *drafting* normativo

A) Individuazione di nuove definizioni normative introdotte nel testo

Nel Testo unico sono ripresi termini e concetti già usualmente impiegati dalla normativa in materia, oggetto di coordinamento nel presente atto normativo.

B) Verifica della correttezza dei riferimenti normativi citati con particolare riguardo alle successive modificazioni ed integrazioni subite dai medesimi

Nei riferimenti normativi citati sono state indicate le eventuali successive modifiche e integrazioni.

C) Ricorso alla tecnica della novella legislativa per introdurre modificazioni ed integrazioni a disposizioni vigenti

Si è evitato il ricorso alla tecnica novellistica predisponendo un testo organico, nel quale è riprodotta l'attuale normativa afferente alla materia dei titoli abilitativi in materia edilizia, nonché in materia di normativa tecnica per l'edilizia. Nel solo caso dell'articolo 140, si è inserita al comma 2 una novella al comma 2 dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 ("*Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale*"), al fine di poter contemporaneamente escludere dal testo unico la legge in questione, data la sua specificità, adeguandone, tuttavia, il contenuto normativo all'avvenuta soppressione dell'autorizzazione edilizia.

D) Individuazione di eventuali effetti abrogativi impliciti di disposizioni e loro traduzione in norme abrogative espresse nel testo normativo

E' stata operata una organica ricognizione degli effetti abrogativi, che investono una serie considerevole di disposizioni. Gli effetti abrogativi individuati sono espliciti.

E) Verifica dell'esistenza di progetti di legge vertenti su materia analoga all'esame del Parlamento; verifica delle linee prevalenti di giurisprudenza costituzionale in materia o di eventuali giudizi di costituzionalità in corso.

Il testo unico è stato predisposto tenendo conto di recenti innovazioni intervenute nella materia: disciplina della conferenza di servizi (come prevista dalla legge n. 340 del 2000), testo unico dei beni culturali e ambientali (decreto legislativo n. 490 del 1999), testo unico degli enti locali (decreto legislativo n. 267 del 2000), decreto legislativo n. 112 del 1998.

Sono, invece, ancora all'esame del Parlamento i seguenti disegni di legge, vertenti sulla materia coordinata nel presente testo unico: A.S. 4337-A recante "*Disposizioni per la repressione dell'abusivismo edilizio nelle aree soggette a vincoli di tutela e modifiche alla legge n. 47/1985*"; A.C. 677, testo coordinato, recante "*Legge quadro in materia urbanistica*".

3. Valutazione dell'impatto amministrativo

Con la riduzione dei titoli abilitativi alla concessione e denuncia di inizio attività, operata dal presente testo unico, si riducono le procedure e dunque si alleggerisce l'attività delle amministrazioni.

Dal punto di vista organizzativo, l'istituzione dello sportello unico per l'edilizia intende realizzare una più efficiente e coordinata struttura volta a raccordare le amministrazioni e gli organi chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento per il rilascio dei titoli abilitativi, nonché del certificato di agibilità.

All'ulteriore alleggerimento dell'attività amministrativa sono espressamente volte le seguenti misure:

- snellimento della procedura per il rilascio della concessione edilizia, attraverso l'eliminazione dell'obbligatorietà del parere della commissione edilizia (la cui

sopravvivenza è peraltro rimessa all'autonoma scelta dei Comuni e l'introduzione, seppure con alcuni limiti, della autocertificazione in sostituzione del parere dell'azienda sanitaria locale;

- potenziamento del ruolo della conferenza di servizi, momento fisiologico e non più tappa eventuale ai fini dell'acquisizione degli assensi necessari per la definizione del procedimento;
- previsione di forme di collaborazione e consultazione tra amministrazione ed istante allo scopo di evitare pronunciamenti negativi laddove il progetto sia assentibile subordinatamente all'accettazione di modifiche di modesta entità;
- eliminazione di aggravati procedurali in caso di immobili sottoposti a tutela.