

## PARTE PRIMA

## LEGGI, REGOLAMENTI E ATTI DELLA REGIONE

LEGGE REGIONALE 29 ottobre 2004, n. 26.

**Norme regionali sulla sanatoria degli abusi edilizi prevista dall'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 e successive modifiche, nonché sul regime autorizzatorio dell'attività edilizia.**

IL CONSIGLIO REGIONALE

ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA REGIONE

promulga

la seguente legge:

CAPO I

Disposizioni generali

Art. 1

*(Finalità)*

1. La presente legge disciplina, in attuazione dell'articolo 117 della Costituzione e in conformità ai principi dell'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito, con modifiche, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modifiche e dell'articolo 5 del decreto legge 12 luglio 2004, n. 168 (Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica), convertito, con modifiche, dalla legge 30 luglio 2004, n. 191, di seguito indicati come decreto legge 269/2003, nonché in attuazione dell'articolo 4, primo comma, n. 12), dello Statuto speciale, adottato con la legge costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1, e successive modifiche, le condizioni, le modalità e le procedure per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria e reca ulteriori disposizioni in materia di autorizzazioni all'attività edilizia.

2. Per quanto non disposto dalla presente legge, si applicano gli articoli 32, 33 e 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), e successive modifiche, l'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), e successive modifiche, nonché i termini temporali e le modalità previste dall'articolo 32 del decreto legge 269/2003.

Art. 2

*(Definizioni)*

1. Ai fini della presente legge trovano applicazione le definizioni contenute nel titolo VI, capi I, II e III, della legge regionale 19 novembre 1991, n. 52 (Norme regionali in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica).

2. Ai fini della presente legge s'intende per:

- a) «condono edilizio» o «sanatoria»: è la sanatoria straordinaria degli illeciti amministrativi derivanti dalla realizzazione di abusi edilizi, introdotta dall'articolo 32 del decreto legge 269/2003;
- b) «opere abusive»: sono le opere edilizie realizzate in assenza dei prescritti titoli abilitativi, ovvero in diffor-

mità o con variazioni essenziali rispetto agli stessi, alle quali trova applicazione la sanatoria di cui alla lettera a);

- c) «nuovi edifici o nuovi manufatti»: sono gli interventi di rilevanza urbanistica di cui agli articoli 62, 64 e 66 della legge regionale 52/1991, escluse le pertinenze;
- d) «interventi non aventi rilevanza urbanistica»: sono gli interventi di rilevanza edilizia indicati nell'articolo 67 della legge regionale 52/1991 e i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 73 della medesima legge regionale 52/1991;
- e) «pertinenza»: è l'edificio o il manufatto di cui all'articolo 817 del codice civile;
- f) «volumetria» o «superficie»: sono la volumetria o la superficie come definite negli strumenti urbanistici comunali e nei regolamenti edilizi;
- g) «costruzione originaria»: è la costruzione autorizzata al momento di entrata in vigore della presente legge.

## CAPO II

### Norme in materia di sanatoria degli abusi edilizi

#### Art. 3

##### *(Opere non suscettibili di sanatoria)*

1. Fermi restando i casi di opere non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'articolo 32, comma 27, del decreto legge 269/2003, non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive:

- a) realizzate su aree facenti parte del demanio pubblico;
- b) realizzate nell'ambito di zone di protezione speciale (ZPS) o in siti di importanza comunitaria (SIC) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche), e successive modifiche, individuati nel decreto del Ministro dell'ambiente 3 aprile 2000 (Elenco delle zone di protezione speciale designate ai sensi della direttiva 79/409/CEE e dei siti di importanza comunitaria proposti ai sensi della direttiva 92/43/CEE), pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale 22 aprile 2000, n. 95;
- c) consistenti in nuovi edifici o nuovi manufatti, come definiti dall'articolo 2, comma 2, lettera c);
- d) consistenti in interventi non aventi rilevanza urbanistica, come definiti dall'articolo 2, comma 2, lettera d), solo nel caso in cui abbiano comportato la creazione di nuove unità immobiliari o l'aumento del numero delle stesse;
- e) consistenti in ristrutturazioni di cui all'articolo 65 della legge regionale 52/1991 solo nel caso in cui abbiano comportato la creazione di nuove unità immobiliari o l'aumento del numero delle stesse;
- f) consistenti in impianti fissi o mobili per la telefonia mobile;
- g) ultimate dopo il 31 marzo 2003; a tal fine si considerano ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente.

#### Art. 4

##### *(Accesso al condono edilizio)*

1. Fatti salvi i divieti di cui all'articolo 3, in presenza di una delle seguenti condizioni possono formare oggetto di sanatoria esclusivamente le opere abusive:

- a) consistenti in pertinenze come definite dall'articolo 2, comma 2, lettera e), o in ampliamenti dell'edificio o del manufatto, in entrambi i casi fino a un massimo di 100 metri cubi per singola unità immobiliare, anche se non conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti; qualora l'edificio o il manufatto sia situato all'interno della zona omogenea A il precitato limite è ridotto della metà;

- b) consistenti in interventi di ristrutturazione edilizia, senza modifica della sagoma e del volume esterno dell'edificio, anche se non conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, solo nel caso in cui non abbiano comportato la creazione di nuove unità immobiliari o l'aumento del numero delle stesse;
- c) consistenti in interventi non aventi rilevanza urbanistica, come definiti dall'articolo 2, comma 2, lettera d), anche se non conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, solo nel caso in cui non abbiano comportato la creazione o l'aumento del numero delle unità immobiliari;
- d) consistenti in manufatti o edifici a destinazione produttiva in ampliamento o a servizio di una costruzione originaria adibita ad attività produttiva nelle zone omogenee D ed E, nonché in zone classificate dallo strumento urbanistico comunale come aree nelle quali è transitoriamente consentita l'attività tipica delle zone omogenee D e per essa lo strumento urbanistico comunale prevede la delocalizzazione con contestuale nuova destinazione d'uso dell'area, a condizione che non superino in superficie il 10 per cento della costruzione originaria stessa.

2. Possono formare altresì oggetto di sanatoria le opere abusive conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con gli strumenti adottati, comunque nei limiti volumetrici fissati dal decreto legge 269/2003, alla data di presentazione della domanda di sanatoria, ad eccezione delle opere abusive realizzate nelle aree individuate nelle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 3 e dopo il termine di cui alla lettera g) del medesimo comma 1 dell'articolo 3.

#### Art. 5

##### *(Domanda di sanatoria e relativa documentazione)*

1. La domanda di sanatoria è corredata della documentazione prevista dall'articolo 32, comma 35, lettera a), del decreto legge 269/2003, delle ulteriori denunce integrative di cui all'allegato 1 del medesimo decreto legge 269/2003, nonché di:

- a) documenti comprovanti l'avvenuta ultimazione delle opere abusive entro il 31 marzo 2003 o, in alternativa, dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), del richiedente attestante tale circostanza;
- b) relazione di un tecnico abilitato con la quale si asseveri, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera a), l'osservanza delle condizioni richieste per la sanabilità dell'abuso edilizio, ai sensi della presente legge, nonché:
  - 1) le dimensioni e lo stato delle opere interessate;
  - 2) la destinazione d'uso e la superficie dell'edificio o del manufatto oggetto di sanatoria;
  - 3) ove necessario, il rispetto della normativa antisismica vigente al momento dell'abuso e l'insussistenza della necessità di acquisire il certificato di cui alla lettera c);
  - 4) il calcolo degli oneri di concessione, di cui all'articolo 7;
- c) ove richiesta, certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;
- d) elaborati grafici attinenti alle opere per le quali si richiede il titolo in sanatoria e allo stato di fatto precedente degli immobili oggetto degli interventi edilizi abusivi;
- e) attestazioni di versamento degli oneri concessori e dell'oblazione, ivi inclusa la quota integrativa, di cui all'articolo 7.

#### Art. 6

##### *(Modalità procedurali per il rilascio del titolo in sanatoria)*

1. La domanda di sanatoria, corredata della documentazione prevista dall'articolo 32, comma 35, lettera a), del decreto legge 269/2003, nonché della documentazione di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a) ed e), è presentata al Comune, a pena di decadenza, entro il 10 dicembre 2004. La documentazione di cui all'articolo

5, comma 1, lettere b), c) e d), è presentata al Comune entro il 31 marzo 2005. Le ulteriori denunce integrative previste dall'allegato 1 del decreto legge 269/2003 sono presentate entro i termini previsti dall'allegato stesso.

2. Le domande, ivi incluse quelle presentate ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 11 dicembre 2003, n. 22 (Divieto di sanatoria eccezionale delle opere abusive), presentate antecedentemente all'entrata in vigore della presente legge, per le quali sono fatti salvi gli effetti penali di cui all'articolo 32 del decreto legge 269/2003, sono istruite sulla base della disciplina introdotta dalla presente legge e possono essere ritirate, ripresentate o integrate nel rispetto dei termini di cui al comma 1.

3. La domanda di sanatoria è definita dal Comune con provvedimento esplicito da rilasciarsi entro trenta-sei mesi dalla presentazione della stessa; il provvedimento è notificato al richiedente.

4. Nel corso della istruttoria della domanda il responsabile del procedimento può, per una sola volta e fermo restando il termine di cui al comma 3, richiedere agli interessati documentazione integrativa o chiarimenti.

5. La mancata presentazione dei documenti previsti dall'articolo 32 del decreto legge 269/2003 e dall'articolo 5, entro il termine di tre mesi dalla data della richiesta di integrazione o di chiarimento notificata dal responsabile del procedimento o il mancato pagamento delle somme richieste a titolo di conguaglio dell'oblazione o degli oneri concessori, comporta il conseguente diniego del titolo abilitativo in sanatoria.

6. Il Comune funge da sportello unico: il responsabile del procedimento acquisisce, ove richiesto dalla vigente normativa, il parere vincolante della Commissione edilizia integrata ai sensi dell'articolo 133 della legge regionale 52/1991, e successive modifiche, nonché gli atti di assenso, le autorizzazioni, i pareri e i nulla osta di competenza di altre Amministrazioni, che li rilasciano nel rispetto delle particolari disposizioni di deroga di cui al comma 9.

7. Il titolo in sanatoria è rilasciato sulla base della verifica riguardante esclusivamente:

- a) la completezza della documentazione presentata;
- b) i contenuti della dichiarazione del tecnico abilitato;
- c) la correttezza del calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori;
- d) gli atti di assenso, le autorizzazioni, i pareri e i nulla osta necessari.

8. Il Comune svolge controlli a campione in misura non inferiore al 10 per cento del numero delle domande pervenute in merito ai contenuti dell'asseverazione del tecnico abilitato di cui all'articolo 5, comma 1, lettera b).

9. A seguito del rilascio del titolo in sanatoria, su richiesta dell'interessato, è rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità, anche in deroga ai requisiti fissati dalla legge regionale 23 agosto 1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi), e da disposizioni regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, prevenzione degli incendi, degli infortuni e igienico-sanitarie.

## Art. 7

### *(Misura dell'oblazione e degli oneri concessori)*

1. La misura dell'oblazione determinata dalla tabella C allegata al decreto legge 269/2003 è incrementata del 10 per cento per le finalità previste dall'articolo 32, comma 33, dello stesso decreto legge ed è versata alla Regione autonoma Friuli Venezia Giulia.

2. Gli oneri concessori relativi alle opere abusive oggetto di condono sono aumentati del 100 per cento rispetto alla misura stabilita dalla disciplina vigente e comunque nella misura minima di cinquecento euro. Alle domande di condono esonerate dal contributo di costruzione ai sensi degli articoli 94 e 95 della legge regionale 52/1991 gli oneri concessori sono applicati nella misura fissa di 500 euro.

3. La misura dell'anticipazione dell'oblazione e degli oneri concessori, calcolati ai sensi dei commi 1 e 2, nonché le relative modalità e scadenze di versamento sono stabilite secondo quanto previsto dall'articolo 32, comma 38, del decreto legge 269/2003.

4. Per le domande di sanatoria presentate antecedentemente alla data di entrata in vigore della presente

legge le somme corrispondenti alla differenza tra le quote eventualmente già versate e la misura dell'anticipazione a titolo di oblazione e per oneri concessori sono versate con le modalità e le scadenze di cui al comma 3.

#### Art. 8

*(Sanatorie ai sensi della legge 47/1985 e dell'articolo 39 della legge 724/1994)*

1. Per le domande di sanatoria edilizia presentate ai sensi dei capi IV e V della legge 47/1985 e dell'articolo 39 della legge 724/1994, e loro successive modifiche, gli interessati possono chiedere e ottenere la revoca del diniego di sanatoria, qualora motivata da erronea documentazione o da carenza documentale. L'istanza di revoca deve essere presentata entro il 31 marzo 2005 corredata, a pena di nullità, della documentazione mancante. Entro il medesimo termine possono essere integrate, limitatamente a carenze documentali o ad atti erroneamente non prodotti, le istanze di sanatoria edilizia presentate ai sensi dei capi IV e V della legge 47/1985 e dell'articolo 39 della legge 724/1994, e loro successive modifiche, non ancora definite alla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità si applica l'articolo 6, comma 9.

### CAPO III

#### Disposizioni in materia di autorizzazione all'attività edilizia

#### Art. 9

*(Autorizzazioni edilizie in precario)*

1. Il termine di validità delle vigenti autorizzazioni edilizie in precario, rilasciate ai sensi dell'articolo 81 della legge regionale 52/1991, a esclusione degli impianti fissi e mobili per la telefonia mobile, è prorogato di diritto al 31 dicembre 2006.

2. Le autorizzazioni edilizie in precario, di cui all'articolo 81 della legge regionale 52/1991, ancorché scadute, a esclusione degli impianti fissi e mobili per la telefonia mobile, possono essere prorogate dal Comune in sanatoria al 31 dicembre 2006, previa formale domanda da presentarsi al Comune stesso dai soggetti interessati entro il termine perentorio del 31 dicembre 2004.

#### Art. 10

*(Conformità urbanistica)*

1. I commi 1, 2 e 3 dell'articolo 89 della legge regionale 52/1991 sono sostituiti dai seguenti:

«1. Il presente articolo disciplina i procedimenti di localizzazione delle opere pubbliche, che non siano in contrasto con le indicazioni dei programmi di lavori pubblici approvati ai sensi della vigente normativa, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, delle opere pubbliche di interesse statale da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, delle opere pubbliche della Amministrazione regionale e di quelle provinciali, nonché delle opere pubbliche da eseguirsi dai loro formali concessionari.

2. Per le opere pubbliche statali e di interesse statale di cui al comma 1 l'accertamento della conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione, sentiti gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi, entro centoventi giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione competente. Gli enti locali esprimono il parere entro sessanta giorni; scaduto tale termine si prescinde da esso.

3. La conformità urbanistica degli interventi da eseguirsi da parte dell'Amministrazione regionale è accertata dal direttore del servizio della competente struttura regionale; per le opere di competenza della Regione da realizzarsi mediante ricorso all'istituto della delegazione amministrativa intersoggettiva, di cui all'articolo 51 della legge regionale 31 maggio 2002, n. 14 (Disciplina organica dei lavori pubblici), e per le opere provinciali la conformità urbanistica è accertata entro trenta giorni dalla richiesta dal responsabile del procedimento

del Comune o dei Comuni nel cui territorio ricade l'opera da realizzare. Il responsabile del procedimento provvede all'accertamento sulla base del progetto preliminare e ne dà immediata comunicazione all'amministrazione richiedente. Nel caso sia indetta la conferenza di servizi, di cui all'articolo 22 della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7 (Testo unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e diritto di accesso), o qualora sia convocata la Commissione regionale dei lavori pubblici, di cui all'articolo 41 della legge regionale 14/2002, l'accertamento della conformità urbanistica può venire reso in tali sedi da parte dei soggetti competenti.».

2. Il comma 12 dell' articolo 89 della legge regionale 52/1991 è sostituito dal seguente:

«12. L'accertamento di conformità è sostituito dalla presentazione della denuncia allo Stato, alla Regione e ai Comuni per quanto di rispettiva competenza con riferimento agli interventi di cui ai commi 2 e 3, non aventi rilevanza urbanistica ai sensi dell'articolo 61, comma 1, elencati nell'allegato alla legge.».

## CAPO IV

### Norme finanziarie e finali

#### Art. 11

*(Fondo regionale per la repressione degli abusi edilizi  
e per la riqualificazione urbanistica)*

1. È istituito il fondo per la repressione degli abusi edilizi e per la riqualificazione urbanistica, nel quale confluiscono le somme derivanti dall'incremento della misura dell'oblazione di cui all'articolo 7. Le risorse del fondo vengono devolute ai Comuni che ne fanno richiesta per far fronte alle spese occorrenti alla riqualificazione urbanistica e alla demolizione degli abusi edilizi realizzati nel territorio di rispettiva competenza.

#### Art. 12

*(Norme finanziarie)*

1. Le entrate derivanti dall'applicazione di quanto disposto all'articolo 11 sono accertate e riscosse sull'unità previsionale di base 3.5.809, denominata «Acquisizioni derivanti da oblazioni» di nuova istituzione «per memoria» nello stato di previsione dell'entrata del bilancio pluriennale per gli anni 2004-2006 e del bilancio per l'anno 2004, alla Rubrica n. 350 - Servizio affari generali, amministrativi e consulenza, con riferimento al capitolo 1016 (3.5.0) che si istituisce «per memoria» nel documento tecnico allegato ai bilanci medesimi, al titolo III - categoria 3.5 - con la denominazione «Acquisizione di somme derivanti dall'incremento della misura dell'oblazione di cui all'articolo 7 della legge regionale 29 ottobre 2004, n. 26».

2. Per le finalità di cui all'articolo 11, nell'ambito dell'unità previsionale di base 5.1.350.2.1291 dello stato di previsione della spesa del bilancio pluriennale per gli anni 2004-2006 e del bilancio per l'anno 2004, è istituito «per memoria» nel documento tecnico allegato ai bilanci medesimi - Servizio affari generali, amministrativi e consulenza - il capitolo 2070 (2.1.232.3.12.32) con la denominazione «Devoluzioni ai Comuni per far fronte alle spese relative alla riqualificazione urbanistica e alla demolizione degli abusi edilizi nel territorio di competenza».

#### Art. 13

*(Entrata in vigore)*

1. La presente legge è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.

Data a Trieste, lì 29 ottobre 2004