

Direzione centrale infrastrutture, mobilità,  
pianificazione territoriale, lavori pubblici,  
edilizia

Prot. n. 0039478 / P

Data 29/12/2015

Class PMT-A-8-3

	<b>REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA</b>
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ, Pianificazione TERRITORIALE, LAVORI PUBBLICI, EDILIZIA	
Servizio pianificazione territoriale	territorio@certregione.fvg.it pianificazioneterritorio@regione.fvg.it tel + 39 040 3774120/0432 555298 fax + 39 040 3774136 I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1

protocollo n. /A-8-3/ /A

**DOCUMENTO INVIATO  
ESCLUSIVAMENTE IN  
FORMATO DIGITALE**

Trieste,

Ai Comuni della Regione nelle persone di:

- Sindaci
- Segretari comunali
- Assessori competenti in materia urbanistico-edilizia
- Responsabili Uffici tecnici comunque denominati

Alle Province della Regione nelle persone di:

- Presidenti
- Assessori competenti in materia urbanistico-edilizia
- Strutture competenti in materia urbanistico-edilizia

Alla Regione nelle persone di:

- Presidente
- Assessori
- Direttori centrali e Strutture interessate

Agli ordini/collegi delle categorie professionali di:

- Architetti
- Avvocati
- Geologi
- Geometri
- Ingegneri
- Periti industriali

Alle Associazioni di categoria:

- Confapi FVG
- Confartigianato FVG
- Confcommercio FVG
- Confindustria FVG
- Confagricoltura FVG
- Confederazione italiana agricoltori FVG
- Coldiretti FVG
- Kmečka Zveza/Associazione Agricoltori

Alle Procure della Repubblica presso i Tribunali di:

- Gorizia
- Pordenone
- Trieste
- Udine

Alla Procura generale della Repubblica presso la Corte d'Appello di Trieste

Alle Camere di commercio, industria, artigianato, agricoltura del FVG

All'ANCI FVG

All'UPI FVG

All'UNCEM FVG

All'ANCE FVG

Alle ATER regionali FVG

Ai Consorzi industriali e di bonifica del FVG

oggetto: circolare interpretativa su modifiche a LR 44/1985 ed a LR 19/2009 apportate con LR 20/2015 e LR 25/2015.

Si comunica che sul 1° Supplemento ordinario n. 39 del 21 ottobre 2015 al Bollettino Ufficiale n. 42 del 21 ottobre 2015 è stata pubblicata la legge regionale 16 ottobre 2015, n. 25, recante "Disposizioni urgenti in materia di infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale, lavori pubblici, edilizia", all'interno della quale gli articoli 26 e 27 contengono disposizioni incidenti in ambito edilizio, recando modifiche rispettivamente alla LR 44/1985 in punto di altezze minime a fini igienico-sanitari ed al Codice regionale dell'edilizia, come di seguito dettagliato.

Si coglie inoltre l'occasione per rappresentare che, come noto, in sede di approvazione della LR 20/2015 (Assestamento di bilancio 2015) sono state apportate ulteriori modifiche alla legge regionale 19/2009 mediante emendamenti consiliari che hanno interessato definizione e limiti degli interventi di manutenzione straordinaria: anche su tali aspetti la presente circolare intende fornire alcune indicazioni interpretative al fine di agevolare la coordinata applicazione dell'istituto sul territorio regionale.

### **1) Modifiche alla LR 44/1985 in punto di altezze minime dei vani nei centri storici** (cfr. LR 25/2015, art. 26)<sup>1</sup>

Con la modifica introdotta alla LR 44/1985 (Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi) viene sancita **l'equiparazione tra le zone territoriali omogenee A** di centro storico - come definite dal PURG- **e le ZTO Bo** al fine di ampliare le ipotesi in cui risulta possibile **mantenere le altezze utili interne preesistenti** in deroga alle altezze minime ordinariamente previste dall'art. 2 LR cit. Analogamente, lo stesso regime eccezionale di cui all'art. 5 è esteso **anche con riferimento a singoli edifici equiparati** alle zone A e Bo, come individuati sulla base di specifiche previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

L'originaria previsione, che straordinariamente consentiva il mantenimento delle preesistenti altezze utili dei vani (pur sempre nel rispetto dei parametri minimi inderogabili previsti dal legislatore regionale) esclusivamente nelle zone di centro storico individuate ai sensi del PURG (cfr. art. 34 delle norme di attuazione del Piano) è stata estesa anche alle zone Bo ed agli edifici sottoposti, per ragioni di interesse storico-culturale-artistico-paesaggistico ecc., ad un particolare regime di salvaguardia che limita le possibilità di intervento sugli immobili così classificati alle sole opere di restauro/risanamento conservativo/ristrutturazione edilizia fedele.

Ne deriva che, nel caso di interventi di recupero operati sul patrimonio edilizio esistente ricompreso in ZTO A/Bo/altri immobili equiparati in forza di previsione di PRGC, qualora non sia possibile il rispetto dei parametri ordinari, è consentito il mantenimento delle altezze preesistenti purché:

- nel caso di altezze uniformi, l'altezza non sia inferiore a m 2,20 per i vani utili e 2,00 per gli accessori;
- nel caso di altezze non uniformi da compensare, l'altezza minima non sia in alcun punto inferiore a 1,50 per i vani utili e 1,40 per gli accessori; in ogni caso, l'altezza media non può essere inferiore a 2,20 per i vani utili e 2,00 per gli accessori.

---

<sup>1</sup> LR 25/2015, art. 26 "Modifiche all'articolo 5 della legge regionale 44/1985"

1. All'articolo 5 della legge regionale 23 agosto 1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienicosanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi), sono apportate le seguenti modifiche:

a) al primo comma dopo le parole <<Piano urbanistico regionale generale>> sono inserite le seguenti:

<<, nonché per gli interventi su edifici compresi nelle zone Bo ovvero su singoli edifici equiparati alle zone A e Bo, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali,>>;

b) al secondo comma le parole <<A, come sopra definite>> sono sostituite dalle seguenti: <<di cui al primo comma>>.

La previsione eccezionale dispone una deroga alle misure ordinariamente stabilite in:

- m 2,50 per vani abitabili (m 2,40 per edifici impostati ad una quota media superiore a 400 m s.l.m.)
- m 2,40 per vani accessori (es. corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ecc..)

salvo i casi di compensazione delle altezze non uniformi disciplinati dall'articolo 3 LR 44/1985.

Va segnalato che l'art. 5 della LR 44/1985, così come riformulato, non prevede l'espresso divieto di aumento del numero delle unità immobiliari a seguito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed opera indiscriminatamente:

- anche nel caso di recuperi finalizzati ad usi diversi da quello abitativo
- indipendentemente dall'originaria destinazione d'uso dell'immobile (non solo, quindi, su edifici già destinati ad uso residenziale)
- non solo su sottotetti o locali interrati e simili, ma anche su piani intermedi, consentendo il mantenimento delle altezze preesistenti anche nel caso di recupero di parti diverse dell'edificio

La modifica in analisi completa quindi la previsione speciale di cui all'art. 39 LR 19/2009 in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente, la quale - al comma 1 - consente in determinate ipotesi la deroga alle misure di cui alla LR 44/1985 (stabilendo in via eccezionale un'altezza minima di 1,30 m ed un'altezza media di 1,90 m, salvo specifiche disposizioni per zone montane), ferma restando la sagoma dell'edificio, ma - diversamente da quanto sopra evidenziato - con esclusivo riferimento a:

- recuperi a fini abitativi
- su immobili già destinati, almeno parzialmente, a residenza
- operati su sottotetti (o cantine/taverne, magazzini, depositi, garage, locali interrati e seminterrati, ma con altezza minima di 2,20m)
- purché non comportino aumento del numero di U.I.

## **2) Modifiche alla LR 19/2009 in punto di varianti in corso d'opera** (cfr. LR 25/2015, art. 27, commi 1 e 2)<sup>2</sup>

Con la modifica intervenuta sull'articolo 16 del Codice regionale dell'edilizia viene espressamente prevista la **facoltà di operare varianti in attività edilizia libera anche in sede di intervento edilizio già assenti da titolo rilasciato dal Comune ovvero denunciato mediante DIA in alternativa al permesso di costruire**. Ne deriva che gli interventi ascrivibili alle ordinarie fattispecie elencate all'interno dell'articolo 16, comma 1 quali interventi realizzabili in edilizia libera (cui non consegue alcuna attività di riscontro o certificativa da parte del Comune, cfr. art. 16, c. 4, LR 19/2009) possono essere eseguiti con lo stesso regime edificatorio semplificato anche qualora effettuati in variante rispetto all'intervento principale (analogamente a quanto disposto in relazione alla cd. SCIA in variante a seguito della nuova formulazione dell'articolo 17 LR 19/2009, intervenuta con LR 13/2014).

Sebbene non espressamente stabilito dal legislatore regionale, la stessa previsione che ammette le varianti in edilizia libera deve ritenersi operante **anche in relazione ad interventi principali eseguiti mediante SCIA**, dovendosi ragionevolmente estendere il regime semplificato anche a fattispecie di minor rilevanza dal punto di vista urbanistico-edilizio.

<sup>2</sup> LR 25/2015, art. 27 "Modifiche alla legge regionale 19/2009"

1. Dopo il comma 5 dell'articolo 16 della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia), è aggiunto il seguente:

<<5 bis. Le varianti a permessi di costruire o a denunce di inizio attività in alternativa al permesso di costruire realizzate in attività edilizia libera ai sensi del comma 1 sono in ogni caso soggette all'obbligo di comunicazione al Comune di cui al comma 5 e l'eventuale inadempimento è soggetto alla sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 51, comma 4 bis>>.

2. Al comma 2 dell'articolo 17 della legge regionale 19/2009 le parole <<Sono altresì realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire o le varianti alla denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire>> sono sostituite dalle seguenti: <<Fermo restando quanto disposto dall'articolo 16, comma 5 bis, sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire, a denunce di inizio attività in alternativa al permesso di costruire o a segnalazioni certificate di inizio attività>>. [...]

Si evidenzia infine che per tali fattispecie il legislatore regionale ha **prescritto la comunicazione di inizio dei lavori** al Comune competente per territorio, a prescindere dall'ordinaria elencazione di cui al comma 5 dell'articolo 16 LR 19/2009. Conseguentemente, è stato disposto che l'inadempimento rispetto all'obbligo di comunicazione sia soggetto all'applicazione della **sanzione pecuniaria di euro 258** (ridotti nei casi di "rawedimento operoso") di cui all'articolo 51, comma 4-bis, qualora l'intervenuto inizio dei lavori non venga comunicato ovvero non siano trasmessi la relazione tecnica asseverata e l'elaborato grafico esplicativo, ove previsto.

La finalità sottesa all'integrazione dell'articolo 16 LR 19/2009 è evidentemente quella di evitare il prodursi di ipotesi di disallineamento tra gli elaborati progettuali presenti agli atti comunali (già oggetto del provvedimento autorizzativo rilasciato) e quanto riprodotto in sede di aggiornamento catastale sull'evidenza delle opere effettivamente realizzate. La formulazione, sostanzialmente analoga a quanto previsto nella disciplina relativa alla SCIA di cui all'articolo 17, commi 2 e 3 (*ndr*: variante di mero aggiornamento progettuale dell'intervento principale), con la quale condivide la logica semplificatoria, produce l'effetto che eventuali variazioni rispetto al progetto originariamente assentito o depositato, riconducibili ad ipotesi di attività edilizia libera e che non costituiscono nuove opere di rilievo autonomo (ad es. realizzazione di manufatti pertinenziali ex art. 16, c. 1, lett. k), LR 19/2009), possono essere depositate entro o contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori in fase di richiesta di rilascio del certificato di agibilità (e quindi entro 30 giorni dalla fine effettiva dei lavori, ai sensi dell'art. 28, c. 1): nello stesso lasso temporale, intercorrente tra l'ultimazione delle opere ed il deposito dell'istanza volta ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità (ovvero anche contestualmente alla stessa) risulta quindi consentito l'aggiornamento del progetto assentito mediante comunicazione di intervenuto inizio lavori in edilizia libera, anche alla luce dell'irrelevanza dell'intervento in variante per le finalità di vigilanza e controllo previste dall'articolo 21, comma 6 (attesa l'intervenuta comunicazione di inizio lavori originaria, nei casi di permesso di costruire, riferita all'intervento principale).

Ne discende che la sanzione pecuniaria sopra ricordata trova applicazione:

- nell'ipotesi di mancata allegazione della documentazione richiesta ai sensi dell'articolo 16, comma 5, LR 19/2009, costituita dalla relazione tecnica asseverata e dall'elaborato grafico esplicativo: intervenendo a lavori ultimati nella rappresentazione dell'opera in variante, l'adempimento equivale al deposito di un progetto *as built*, dovendo necessariamente tener conto delle varianti intervenute in corso d'opera, a qualsiasi titolo legittimate;
- qualora, in fase di rilascio del certificato di agibilità (ad es. in sede di sopralluogo di verifica a lavori ultimati), emergano difformità riconducibili alle fattispecie di attività edilizia libera di cui all'art. 16;
- in forma ridotta nel caso di tardiva presentazione della comunicazione di intervenuto inizio dei lavori oltre la scadenza sopra ricordata (*i.e.*: trenta giorni dall'effettiva conclusione dei lavori).

Coerentemente, è stata altresì esplicitata la possibilità di variare mediante SCIA non solo interventi già assentiti da permesso di costruire (o oggetto di cd. "super-DIA) ma anche quelli legittimati dal deposito di una SCIA, eliminando il dubbio circa l'operatività anche in tale caso della variante di mero aggiornamento progettuale a completamento lavori dell'intervento principale.

E' solo il caso di ricordare che **anche gli interventi attuabili in attività edilizia libera restano comunque assoggettati agli adempimenti prescritti dalle altre leggi di settore incidenti in ambito edilizio**, esemplificativamente elencate dall'articolo 1, comma 2, LR 19/2009 (es. deposito calcoli/ strutturali, autorizzazione paesaggistica, obblighi di cui al D.Lgs. 81/2008, ecc. . . , ove dovuti).

Si ritiene infine opportuno ricordare che le varianti in corso d'opera possono costituire idonea giustificazione a supporto di eventuali richieste di proroga del termine fissato dal titolo autorizzativo per l'ultimazione dei lavori, motivandone – ove richiesto – il differimento della scadenza con conseguente rideterminazione del termine finale ai sensi di quanto disposto dall'art. 23, comma 2, del Codice regionale dell'edilizia. Nelle ipotesi in cui sia invece decorso il termine per l'ultimazione dei lavori senza che sia stata presentata al Comune istanza di proroga ed il titolo risulti decaduto ai sensi del comma 3 dell'articolo in analisi, il Codice regionale dell'edilizia prevede che la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito sia subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire per le lavorazioni ancora da eseguire (siano esse già originariamente assentite ovvero in variante, e quindi nuove opere, rispetto a quelle originariamente autorizzate), salvo che le finiture di completamento siano ricomprese tra quelle realizzabili mediante SCIA o in regime di attività edilizia libera (cfr. art. 23, c. 5, LR 19/2009): resta ferma la facoltà per l'interveniente di richiedere il rilascio del certificato di agibilità per la parte di edificio ultimata, qualora sussistano le condizioni prescritte dall'art. 27 della LR 19/2009.

### **3) Precisazioni e integrazioni in punto di oneri concessori (cfr. LR 25/2015, art. 27, c. 4 e 5)<sup>3</sup>**

Al fine di dirimere i dubbi insorti sull'operatività di alcune fattispecie di esonero contributivo già previste nell'articolo 30, comma 1, LR 19/2009, ne è stata precisata la portata applicativa specificando in particolare quanto segue.

1. **gli interventi di restauro o risanamento conservativo di edifici residenziali sono esonerati dall'obbligo di versamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire**, al pari delle ristrutturazioni edilizie eseguite sulle predette destinazioni d'uso residenziali: un tanto al fine di chiarire che ad interventi sostanzialmente analoghi spetta lo stesso trattamento agevolativo, in punto di oneri concessori, non rinvenendosi ragionevolezza nell'assoggettamento di opere meno impattanti, dal punto di vista urbanistico-edilizio, a maggiori oneri contributivi ed attesa, peraltro, l'analogia finalit  di recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale connessa a tutte le tipologie in argomento (che risultano analogamente finalizzate a dar risposta al disagio abitativo esistente contenendo il consumo di nuovo suolo). Risulterebbe infatti palese l'illogicit  e la mancanza di equit  che deriverebbe dal trattamento diverso – dal punto di vista contributivo - dello stesso intervento, identico nella sostanza ma legittimamente qualificabile in modo eterogeneo nelle diverse fattispecie delineate dal legislatore (cfr. art. 30, c. 1, lett. b), LR 19/2009).

Viene chiarito quindi che tutti gli interventi di recupero di edifici esistenti ad uso residenziale – in altre parole, fino alla ristrutturazione edilizia cd. fedele - rimangono esonerati dal pagamento del contributo di costruzione ad eccezione dell'ipotesi in cui la trasformazione fisica sia accompagnata da un contestuale cambio di destinazione d'uso in altro diverso da quello residenziale. Resta inteso che rimane esente – in forza del combinato disposto di cui alle lettere b) ed h) del comma in analisi – l'ipotesi di ristrutturazione edilizia, attuata su immobili gi  destinati ad altri usi e ricadenti in zone A/B/B0, nel caso in cui la

---

<sup>3</sup> LR 25/2015, art. 27 "Modifiche alla legge regionale 19/2009"

[...] 4. Al comma 1 dell'articolo 30 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla lettera b) dopo le parole <<di ristrutturazione edilizia>> sono inserite le seguenti: <<restauro o risanamento conservativo>>;

b) alla lettera c) dopo le parole <<esclusi quelli con cambio di destinazione d'uso;>> sono aggiunte le seguenti: <<oltre tale misura, il contributo di cui all'articolo 29   dovuto per la sola quota eccedente>>.

5. Dopo il comma 3 bis dell'articolo 36 della legge regionale 19/2009   inserito il seguente:

<<3 ter. Ai fini del calcolo del contributo previsto dall'articolo 29, per gli interventi di ampliamento di edifici a uso residenziale esistenti in zona agricola, i Comuni possono, con deliberazione del Consiglio comunale, ridurre gli oneri di urbanizzazione facendo riferimento ai valori e ai coefficienti individuati dalle tabelle parametriche, approvate ai sensi dell'articolo 2, in relazione alla destinazione d'uso residenziale in zona omogenea B, fino alla misura del 30 per cento rispetto al volume utile esistente dell'unit  immobiliare o edificio oggetto dell'intervento. Oltre tale misura percentuale, per la sola parte eccedente, il calcolo del contributo di cui all'articolo 29 si effettua secondo quanto ordinariamente stabilito dal regolamento di cui all'articolo 2.>> [...]

trasformazione fisica avvenga contestualmente al mutamento di destinazione d'uso in residenziale: un tanto al fine di evitare la paradossale conclusione secondo cui il medesimo intervento composito (modifica di destinazione d'uso in residenziale in ZTO A/B/Bo e trasformazione fisica) sarebbe esentato esclusivamente qualora frammentato in due procedimenti autonomi e immediatamente successivi, attivandosi prima la comunicazione di cambio di destinazione d'uso in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale (*ndr*: attività edilizia libera con comunicazione, cfr. art. 16, c. 1, lett. g), LR 19/2009) e solo successivamente l'intervento di ristrutturazione edilizia.

L'irragionevolezza della soluzione prospettata risulta evidente in quanto condurrebbe ad orientare il richiedente al raddoppio delle pratiche edilizie e connessi oneri amministrativi, in spregio ai principi della semplificazione delle procedure relative agli interventi edilizi sancito dall'art. 1, comma 1, lettera e), dello stesso Codice regionale dell'edilizia, da cui scaturisce l'obbligo di snellire – ove possibile - l'attività in capo alle PA in termini di ricezione/verifica/istruttoria, ecc... E' chiaro quindi l'intendimento del legislatore regionale di favorire economicamente l'intervento complessivamente considerato in virtù della sua capacità di rappresentare idonea risposta al fabbisogno abitativo regionale mediante contenimento del consumo di nuovo suolo.

In estrema sintesi, considerata l'esenzione dal contributo concessorio per tutti i cambi di destinazione d'uso in residenziale in ZTO A/B/Bo, attuati con o senza opere, risultano esonerati dal pagamento degli oneri concessori tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- già destinato, e mantenuto, ad uso abitativo (in qualsiasi ZTO)
- ovvero da destinarsi (in ZTO A/B/Bo) ad uso abitativo a seguito della trasformazione fisica sullo stesso operata.

Residuano quali interventi di recupero a titolo oneroso quelli operati su immobili, già destinati a fini residenziali, per cui venga contestualmente richiesta una modifica della destinazione in usi diversi da quello residenziale.

2. è **comunque garantito l'esonero contributivo, fino** alla misura del **20 per cento** rispetto alla superficie imponibile esistente all'atto del primo ampliamento, **anche per ampliamenti della residenza che complessivamente eccedano tale soglia percentuale**: è stato chiarito quindi che, nei casi di interventi che esorbitino la quota del 20%, la **quantificazione degli oneri dovrà essere rapportata solo alla parte eccedente**, ferma restando in ogni caso l'esenzione per la quota di superficie imponibile entro la percentuale sopra ricordata.

In forza della sua valenza di provvedimento legislativo non innovativo bensì meramente chiarificatore di un dispositivo già operante, risulta palese che tale disposizione promani effetti in via immediata, anche con riferimento alle pratiche in corso, agendo alla stregua di una norma di interpretazione autentica.

Inoltre, si segnala che con la modifica intervenuta sull'articolo 36 (che ha portato all'introduzione del comma 3 ter) è stata **concessa la facoltà ai Comuni di ridurre** – mediante delibera di Consiglio comunale – la **quota relativa agli oneri di urbanizzazione per interventi di ampliamento di edifici a uso residenziale già esistenti in zona agricola**, potendosi rapportare una parte dell'aumento (corrispondente al 30 per cento rispetto al volume utile esistente) ai valori e ai coefficienti individuati dalle tabelle parametriche regionali in relazione alla destinazione d'uso residenziale in ZTO B: la quantificazione ordinaria degli oneri è necessitata esclusivamente in relazione alla sola parte eccedente detta misura percentuale.

La facoltà rimessa al Consiglio Comunale è volta ad agevolare limitati ampliamenti strettamente funzionali alle esigenze dei nuclei insediati, anche al fine di evitare il consumo di nuovo suolo derivante da edificazioni *ex novo*. Il legislatore regionale ha evidentemente reputato l'autonomia decisionale del singolo Comune - nell'ambito della gestione del proprio territorio e sulla base della conoscenza delle peculiarità dello stesso - come lo strumento più idoneo a consentire un adeguato e specifico apprezzamento della consistenza degli insediamenti esistenti in zona agricola caso per caso, demandando all'ambito locale la scelta in merito all'incentivazione di limitati incrementi del patrimonio edilizio esistente (cfr. art. 27, comma 5, LR 25/2015).

#### **4) Aggiornamento della LR 19/2009, anche in relazione alle misure per l'efficientamento energetico degli edifici** (cfr. LR 25/2015, art. 27, commi 3, 6, 7 e 8)<sup>4</sup>

Con la legge regionale 25/2015 si è provveduto infine ad aggiornare i rinvii normativi contenuti nel Codice regionale dell'edilizia:

- da una parte, facendo riferimento all'attuale collocazione dell'**elenco esemplificativo degli interventi realizzabili in SCIA**, originariamente contenuto nell'articolo 17 della legge regionale 19/2009 ed ora inserito nell'art. 10 bis del Regolamento di attuazione;
- dall'altra, attualizzando il riferimento legislativo nazionale in tema di **efficientamento energetico** e relative **misure di deroga**, ad oggi previste dal **D.Lgs. 102/2014** (e non più dal D.Lgs. 115/2008), in ragione del quale:
  - a) per gli edifici di **nuova costruzione**, è stata **incrementata dal 10 al 20 per cento la riduzione minima dell'indice di prestazione energetica** richiesta al fine dell'operatività delle misure di promozione ed è stato aumentato **da 25 a 30 centimetri il bonus di non computabilità** per gli elementi verticali e di copertura (entro il quale il maggior spessore non viene considerato per la determinazione di volumi e superfici utili, oltre che per i rapporti di copertura); giova rammentare che tali deroghe operano anche in relazione agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, nonché in rapporto alle distanze minime tra edifici, dai confini di proprietà e di protezione del nastro stradale;
  - b) per gli interventi **su edifici esistenti**, le deroghe sono state portate **dalla misura di 20 a 25 centimetri per il maggior spessore delle pareti verticali esterne** e in relazione alle **altezze massime degli edifici**, nonché **da 25 a 30 centimetri per il maggior spessore degli elementi di copertura**, ferma restando la riduzione minima richiesta del 10 per cento dei limiti di trasmittanza.

Per ovviare ai dubbi scaturenti dal mancato aggiornamento tempestivo del testo legislativo rispetto alle modifiche introdotte su discipline diverse ma comunque afferenti all'ambito edilizio, è stata introdotta all'articolo 64 bis una esplicita clausola di rinvio dinamico, per cui – anche nelle more di esplicito

---

<sup>4</sup> LR 25/2015, art. 27 "Modifiche alla legge regionale 19/2009"

[...] 3. La lettera b) del comma 8 dell'articolo 29 della legge regionale 19/2009 è sostituita dalla seguente:

<<b>b)</b> dall'articolo 10 bis, comma 1, lettere c), d) ed e), del regolamento di attuazione di cui all'articolo 2;>>.

[...]

6. Al comma 1 dell'articolo 37 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) le parole <<del 10 per cento>> sono sostituite dalle seguenti: <<del 20 per cento>>;

b) le parole <<25 centimetri>> sono sostituite dalle seguenti: <<30 centimetri>>;

c) le parole <<ai sensi dell'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)>> sono sostituite dalle seguenti: <<ai sensi dell'articolo 14 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE)>>.

7. Al comma 2 dell'articolo 37 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) le parole <<di 20 centimetri>> sono sostituite dalle seguenti: <<di 25 centimetri>>;

b) le parole <<di 25 centimetri>> sono sostituite dalle seguenti: <<di 30 centimetri>>;

c) le parole <<dall'articolo 11 del decreto legislativo 115/2008>> sono sostituite dalle seguenti:

<<dall'articolo 14 del decreto legislativo 102/2014>>. [...]

8. Dopo l'articolo 64 della legge regionale 19/2009 è inserito il seguente:

<<Art. 64 bis (Rinvio dinamico)

1. Il rinvio a leggi, regolamenti e atti comunitari contenuto nella presente legge si intende effettuato al testo vigente dei medesimi, comprensivo delle modifiche e delle integrazioni intervenute e successivamente e alla loro emanazione.>>.

adeguamento normativo - "il rinvio a leggi, regolamenti e atti comunitari contenuto nella presente legge si intende effettuato al testo vigente dei medesimi, comprensivo delle modifiche e delle integrazioni intervenute successivamente alla loro emanazione".

#### **5) Modifiche alla LR 19/2009: interventi di frazionamento e fusione in manutenzione straordinaria** (cfr. LR 20/2015, art. 4, c. 53)<sup>5</sup>

Come ricordato nelle premesse, con l'emendamento consiliare proposto in sede di approvazione della legge di assestamento del bilancio per l'anno in corso è stata introdotta la possibilità di operare frazionamenti o fusioni di unità immobiliari esistenti mediante interventi di manutenzione straordinaria, fermo restando l'inquadramento delle opere - dal punto di vista del regime edificatorio - all'interno dell'attività edilizia libera o della SCIA a seconda dell'incidenza o meno sotto il profilo strutturale.

In sostanziale analogia con la previsione nazionale introdotta nel DPR 380/2001 (cfr. art. 3, c. 1, lett. b), TUE) con il cd. "Sblocca Italia"<sup>6</sup>, il Codice regionale dell'edilizia ricomprende ora tra gli interventi di manutenzione straordinaria eseguibili in attività edilizia libera con comunicazione (cfr. art. 16, c. 1, lett. a bis) anche quelli che comportano il frazionamento o la fusione di singole unità immobiliari preesistenti, purché non rilevanti dal punto di vista strutturale. La soppressione del divieto di aumento del numero di unità immobiliari esistenti mediante interventi di manutenzione straordinaria (cfr. art. 4, comma 53, lettera a), LR 20/2015) ha consentito al legislatore regionale di estendere l'ambito di operatività dell'attività edilizia libera, includendo nell'elenco delle opere che non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo né di attività certificativa comunale ma solo di comunicazione di inizio lavori (corredata da relazione tecnica asseverata ed eventuale elaborato grafico esplicativo, cfr. art. 16, c. 5<sup>7</sup>) anche gli interventi consistenti nel frazionamento o nella fusione di unità immobiliari preesistenti, purché non incidenti sul profilo strutturale. Ne deriva che, qualora l'intervento manutentivo interessi anche la struttura dell'edificio, lo stesso continua ad essere assoggettato al regime edificatorio della SCIA.

Risulta inoltre evidente che, al fine di garantire l'operatività della disposizione neo-introdotta, il divieto di alterazione dei volumi preesistenti non possa che essere riferito al complessivo parametro volumetrico esistente prima dell'intervento e non, invece, ai singoli volumi delle unità interessate dall'opera: un tanto anche in considerazione del dichiarato intento del legislatore regionale di recepire la modifica normativa apportata a livello statale al fine di adeguare il Codice regionale dell'edilizia alla logica semplificatoria sottesa all'innovazione introdotta nel DPR 380/2001. La lettura della disposizione regionale, in aderenza a quanto stabilito a livello nazionale, risulta quindi poter far più genericamente rientrare, all'interno della categoria della manutenzione straordinaria, gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria utile complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

---

<sup>5</sup> Cfr. LR 20/2015, art. 4, comma 53.

"Alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia), sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 4 le parole << e aumento del numero delle unità immobiliari esistenti >> sono soppresse;

b) alla lettera a bis) del comma 1 dell'articolo 16 dopo le parole << privi di rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore >> sono inserite le seguenti: << , ivi compresi quelli di frazionamento o fusione di unità immobiliari preesistenti >>."

<sup>6</sup> Cfr. art. 17 del DL 12 settembre 2014, n. 133, cd. "Sblocca Italia", convertito con legge 11 novembre 2014, n. 164, recante "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive"

<sup>7</sup> LR 19/2009, art. 16, c. 5: "Ai fini delle funzioni attribuite al Comune dalle leggi di settore aventi incidenza sull'attività edilizia e per l'attività di vigilanza urbanistico - edilizia, l'inizio dei lavori relativi agli interventi di cui al comma 1, lettere a bis), g), j), k), l), m) e u), è comunicato al Comune con allegata relazione tecnica asseverata ed eventuale elaborato grafico esplicativo. Il Comune non può richiedere la presentazione di altri o ulteriori documenti qualora ciò non sia espressamente previsto dalle leggi vigenti in materia."



**6) Modifiche alla LR 14/2002, art. 56, comma 2, in ambito di finanziamento di lavori pubblici** (cfr. art. 7, c. 4, lett. b), LR 25/2015)<sup>8</sup>

Si coglie da ultimo l'occasione per ricordare che, in merito alla disciplina regionale dei lavori pubblici di cui alla LR 14/2002, con la più volte citata LR 25/2015:

- è stata operata la sostituzione del comma 2 dell'articolo 56 nel senso di **ammettere a finanziamento il quadro complessivo degli oneri afferenti a lavori, acquisizione di aree/immobili e spese tecniche e generali e di collaudo** (compresi i contributi previdenziali dovuti per legge e l'I.V.A), relativi alle opere che godono di sostegno pubblico: per tali voci di spesa, quindi, la sostenibilità dell'intervento con finanziamento pubblico non è più limitata da specifiche aliquote percentuali, stabilite con decreto del Presidente della Regione, ma è parametrata sull'intera spesa sostenuta a tali fini, sia con riferimento alla fase della concessione che in sede di rendicontazione;
- è stata conseguentemente abrogata la previsione legislativa che demandava ad apposito decreto del Presidente della Regione la determinazione delle aliquote relative alle diverse categorie di opere, dovendosi quindi ritenere immediatamente operante la disciplina vigente a livello statale.

Nel rimanere a disposizione di tutte le strutture e dei vari soggetti interessati, si coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Il Direttore centrale  
Dott.ssa Magda Uliana  
documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005

MR/

---

<sup>8</sup> Cfr. LR 20/2015, art. 7, comma 4, lett. b), che sostituisce il comma 2 dell'articolo 56 LR 14/2002 col seguente:

"2. Gli oneri per lavori, per l'acquisizione di aree e di immobili e per spese tecniche e generali e di collaudo, compresi i contributi previdenziali dovuti per legge e l'I.V.A., sono concessi e rendicontabili per intero; gli oneri per imprevisti, premi di accelerazione e per la costituzione del fondo per accordi bonari sono concessi e rendicontabili per un'aliquota massima del 10 per cento dell'ammontare dei lavori e delle acquisizioni delle aree e degli immobili di progetto; gli oneri per ricerche e indagini preliminari sono concessi e rendicontabili per un'aliquota massima del 5 per cento dell'ammontare dei lavori e delle acquisizioni delle aree e degli immobili di progetto."