

LEGGE REGIONALE EMILIA ROMAGNA 15/2013 - TABELLA DI SINTESI

Riferimenti nella LR 15/2013	Argomento	Cosa cambia
Articolo 2	Semplificazione	Viene abolita completamente la DIA edilizia
Articolo 6	Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> La CQAP si esprime per gli interventi in zone di tutela paesaggistica o in immobili di valore storico-architettonico Il progettista può chiedere, motivandola, l'illustrazione diretta alla CQAP
Articolo 7 (comma 4)	Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione	Il cambio di destinazione d'uso senza opere che non comporta aumento di carico urbanistico rientra nella C.I.L.
Articolo 7 (comma 6)		<ul style="list-style-type: none"> Gli interventi soggetti a C.I.L. hanno l'obbligo della nomina del Direttore dei Lavori, della comunicazione di fine lavori e trasmissione della copia di avvenuta variazione catastale Consentita la variante in corso d'opera con C.I.L. contestuale a fine lavori
Articolo 7 (comma 7)		Per gli interventi soggetti a CIL è facoltà dell'interessato chiedere allo Sportello Unico i pareri degli Enti interessati o CQAP, presentando apposita documentazione
Articolo 9 (comma 6)		Titoli abilitativi
Articolo 12 (comma 2)	Atti regionali di Coordinamento	Gli Atti Regionali di coordinamento entro 180 gg. diventano cogenti anche se il Comune non li recepisce
Articolo 13 (comma 1, lett. l))	Interventi Soggetti a SCIA	Sono soggetti a SCIA le recinzioni, cancellate e muri di cinta
Articolo 14 (comma 4)	Disciplina della SCIA	Formazione del titolo in 5 gg. lavorativi se presente la documentazione obbligatoria ed entro tale termine il Comune verifica la completezza della documentazione
Articolo 14 (comma 5)		Entro 30gg. (successivi ai 5 gg. del comma 4) controllo di merito della pratica
Articolo 14 (comma 7)		Se il controllo ha esito negativo il Comune vieta la prosecuzione e ordina la rimessione in pristino
Articolo 14 (commi 9,10 e 12)		Se trascorsi inutilmente i 5 gg. + 30gg. il Comune può intervenire solo per gravi pericoli, dichiarazioni false e comunque in autotutela
Articolo 14 (comma 11))		Se trascorsi i 5gg. +30 gg. il Comune ravvisa carenze che risultino preclusive per il successivo certificato di conformità, lo comunica agli interessati

Riferimenti nella LR 15/2013	Argomento	Cosa cambia
Articolo 15 (comma 1)	SCIA con inizio dei lavori differito	L'interessato può dichiarare che i lavori inizieranno al termine del procedimento di controllo o anche in data successiva, ma non oltre un anno dalla presentazione
Articolo 16 (comma 1)	Validità della SCIA	La SCIA ha validità di tre anni dalla data di efficacia (presentazione +5gg. lavorativi)
Articolo 16 (comma 2)		Si può richiedere, durante il periodo di efficacia del titolo, proroga di inizio o fine lavori (non indicato se previsto limite di proroga)
Articolo 22 (comma 1)	Varianti in corso d'opera	Tutte le V.C.O. a titoli edilizi sono soggette a SCIA salvo gli interventi di modifica della tipologia rispetto al titolo originario o per intervento totalmente diverso, realizzazione di volumi autonomi
Articolo 22 (comma 2)		V.C.O. edilizia dopo aver attuato adempimenti e procedure per riduzione rischio sismico, paesaggistico, artistico e archeologico
Articolo 22 (commi 4 e 5)		<ul style="list-style-type: none"> La mancata presentazione di V.C.O. o la relativa inefficacia comportano sanzioni La V.C.O. può comportare l'integrazione del contributo di costruzione
Articolo 23 (comma 1)	Certificato di conformità edilizia e agibilità	Il certificato di conformità edilizia e agibilità viene RICHiesto per tutti gli interventi SCIA e PDC
Articolo 23 (comma 2)		Il certificato di conformità edilizia e agibilità deve essere presentato entro la data di validità del titolo
Articolo 23 (comma 3)		La presentazione della richiesta rende utilizzabile il bene
Articolo 23 (commi 4-10))		<ul style="list-style-type: none"> Il controllo per il rilascio è sul 100% degli interventi di N.C. e RE4 nonché sui titoli con variazioni essenziali in corso d'opera I controlli possono essere ridotti al 25% se sono scarse le risorse organizzative Per gli interventi diversi da N.C. e RE4 i controlli sono sul 25% delle pratiche da comunicare agli interessati entro 10 gg. lavorativi dalla presentazione; in assenza della comunicazione, il certificato si intende rilasciato In caso di incompletezza formale, il Comune richiede integrazione entro 30gg. dalla presentazione; i termini ripartono dalla data di integrazione Il certificato è rilasciato entro 90gg. verificando la conformità delle V.C.O., la corrispondenza dell'opera al titolo, la rispondenza ai "requisiti cogenti", la corretta classificazione catastale. In caso di controlli con esito negativo trovano applicazione le sanzioni LR 23/2004; se le dichiarazioni sono carenti rispetto ai requisiti cogenti Il Comune ordina motivatamente di conformare l'opera Si forma il silenzio assenso decorsi inutilmente i 90gg.

Riferimenti nella LR 15/2013	Argomento	Cosa cambia
Articolo 24 (commi 2, 3 e 5)	Scheda tecnica	<ul style="list-style-type: none"> Il professionista presenta la scheda tecnica redatta ai sensi del 481 c.p. attestante la rispondenza dimensionale, urbanistica ed edilizia; la scheda tecnica deve contenere il certificato di regolare esecuzione delle opere, certificati di collaudo e ogni altra dichiarazione di conformità e certificazione prevista per legge Per interventi diversi da N.C. e RE4 verrà predisposto atto di coordinamento tecnico per semplificare la scheda tecnica (fascicolo del fabbricato) nascerà a breve con atto di coordinamento tecnico!
Articolo 25 (comma 1)	Agibilità parziale	È consentito chiedere l'agibilità parziale per singoli edifici o singole porzioni a condizione che siano strutturalmente e funzionalmente autonomi; vale anche per singole unità a condizione che siano completate le opere strutturali, gli impianti e le parti comuni, le opere di urbanizzazione dell'edificio cui fanno parte
Articolo 26 (commi 1 e 2)	Sanzioni per il ritardo o mancata presentazione dell'agibilità	<ul style="list-style-type: none"> 100 €/mese per ogni unità fino a 12 mesi Trascorsi 12 mesi il Comune interviene e impone presentazione entro 60 gg. con sanzione di 1.000 € (verosimilmente da sommare ai 1.200 € di cui al comma 1)
Articolo 28 (comma 2)	Cambio d'uso	Il c.d. senza opere è soggetto a SCIA se comporta aumento di carico urbanistico
Articolo 28 (comma 3)		La destinazione d'uso legittima è quella dell'ultimo titolo edilizio o in caso di assenza o indeterminatezza è desumibile da quella catastale di primo accatastamento o da altri documenti probanti
Articolo 28 (comma 4)		Il cambio d'uso con aumento di carico urbanistico è soggetto al reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali e paga gli oneri della nuova costruzione per differenza tra uso legittimo e nuovo uso
Articolo 28 (comma 6)		Non costituisce CD e quindi è libera la trasformazione entro il limite del 30 % della superficie ed entro i 30 mq.; non costituisce CD e quindi è libera la trasformazione di parte degli edifici agricoli a superficie di vendita diretta al dettaglio del prodotto della stessa impresa, purché entro il limite del 20 % ed entro i 250 mq. per le aziende florovivaistiche o 500 mq. per le altre
Articolo 29 (comma 2)	Contributo di Costruzione	Il Comune calcola gli oneri per interventi soggetti a PdC mentre per gli interventi soggetti a SCIA è l'interessato a predisporre il calcolo.

Riferimenti nella LR 15/2013	Argomento	Cosa cambia
Articolo 30	Oneri di urbanizzazione	Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di : a) aumento delle superfici utili degli edifici; b) mutamento delle destinazioni d'uso con incremento delle dotazioni territoriali; c) aumento delle unità immobiliari, salvo il caso art. 32 comma 1 lett. g).
Articolo 32 (comma 1 lett f))	Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione	Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi di ampliamento fino al 20% della superficie complessiva per edifici unifamiliari
Articolo 32 (comma 1 lett g))		Il contributo di costruzione non è dovuto per i frazionamenti "semplici" senza CD da definire con DGR entro 90gg.
Articolo 32 (comma 4)		Per la realizzazione della prima casa il contributo di costruzione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente contributi pubblici (da chiarire).
Articolo 34 (commi 1-3)	Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	<ul style="list-style-type: none"> • Per interventi su costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali ed alla prestazione di servizi, oltre al contributo di costruzione dovrà essere versato un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento dei rifiuti e sistemazione dei luoghi con delibera del Consiglio Comunale • Per interventi su costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, oltre al contributo di costruzione dovrà essere versato un contributo aggiunto fino al 10 % del costo di costruzione con delibera del Consiglio Comunale • Per interventi su immobili con usi di cui ai precedenti comma e per uso agricolo, se modificata la destinazione d'uso entro i dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione nella misura massima per la nuova destinazione
Articolo 36	Sospensione dei lavori ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori	Se durante i lavori vengono eseguite modifiche che non sono in contrasto con le norme ed in regola con gli adempimenti previsti, l'eventuale accertamento non determina la sospensione dei lavori.
Articolo 37	Responsabilità del progettista	Nel caso in cui il titolo abilitativo contenga dichiarazioni non veritiere del progettista necessarie ai fini del conseguimento del titolo stesso, l'amministrazione comunale ne dà notizia all'Autorità Giudiziaria nonché al competente Ordine professionale e al progettista.
Articolo 38	Lottizzazione abusiva	La demolizione delle opere e la rimessa in pristino dei luoghi oggetto di lottizzazione abusiva viene eseguita a spese del responsabile dell'abuso.

Riferimenti nella LR 15/2013	Argomento	Cosa cambia
<p>Articolo 41 (comma 1 lett. a-f))</p>	<p>Variazioni essenziali</p>	<p>Definizione di variazioni essenziali legittimabili con SCIA a fine lavori :</p> <p>a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;</p> <p>b) gli aumenti di entità superiore al 20 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 20 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 20 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;</p> <p>c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 metri cubi, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;</p> <p>d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 metri quadrati;</p> <p>e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia di edilizia antisismica;</p> <p>f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora rientrino nei casi di cui all'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo.</p>
<p>Articolo 41 (commi 2 e 3)</p>		<ul style="list-style-type: none"> • È ribadito il concetto di variante finale con SCIA a fine lavori salvo interventi e) ed f) ; • Tutti i Comuni, per assicurare l'uniformità di applicazione della norma relativa alle varianti, utilizzano unicamente le nozioni relative agli indici e parametri edilizie ed urbanistici regionali.

Riferimenti nella LR 15/2013	Argomento	Cosa cambia
Articolo 43	Sanzioni per interventi edilizi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA	<p>Gli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'art, 21 comma 2-2 bis L.R.23/04, e comunque non inferiore a 1.000 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Unitamente alla sanzione pecuniaria il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori.</p>
Articolo 44 (commi 1-4)	Sanzioni per interventi di attività edilizia libera	<ul style="list-style-type: none"> • Gli interventi soggetti a CIL eseguiti in assenza di comunicazione di inizio lavori e di relazione tecnica comportano l'applicazione della sanzione di 258 euro ridotta di due terzi se la comunicazione è spontanea quando l'intervento è in corso. • Le difformità delle opere rispetto la CIL sono soggette alla sanzione di 258 euro se conformi agli strumenti urbanistici . • La sanzione di 258 euro è applicata anche in assenza di comunicazione alla struttura comunale competente in materia urbanistica del mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazione fisica di fabbricati già rurali, con originaria funzione abitativa, che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale, di cui all'articolo 7, comma 3, della legge regionale in materia edilizia. • Gli interventi edilizi in attività libera eseguiti in difformità dalla disciplina dell'attività edilizia lo Sportello unico applica la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2-bis LR 23/04, e comunque non inferiore a 1.000,00 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Rimane ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni eventualmente previste in caso di violazione della disciplina di settore (Tutela Paesaggistica o altri vincoli).
Articolo 46	Varianti in corso d'opera a titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della L. 10/1977	<p>Le opere edilizie eseguite in parziale difformità a titoli rilasciati prima della L. 10/1977 non sono soggette a demolizione e possono essere regolarizzate con la presentazione di SCIA e con il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla LR 23/2004 art . 17 comma 3 (doppio del contributo di costruzione) e dei profili sanzionatori delle norme antisismiche, di sicurezza, e del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio.</p>

Riferimenti nella LR 15/2013	Argomento	Cosa cambia
Articolo 48	Criteri per calcolo delle Sanzioni Pecuniarie	<ul style="list-style-type: none"> Per il calcolo delle sanzioni il Comune utilizza le quotazioni dell'OMI applicando il valore minimo indicato. In mancanza dei valori OMI, qualora i Comuni non siano dotati di propria struttura competente in materia di stime immobiliari si affidano alle Commissioni Provinciali per la determinazione del valore agricolo medio, le quali stabiliscono il valore delle opere abusive.
Articolo 50 (comma 1)	Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale	Gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica non devono contenere la riproduzione totale o parziale delle normative sovraordinate (statali e regionali) e neanche di regolamenti, atti di indirizzo, norme tecniche, prescrizioni, indirizzi, norme di settore.
Articolo 50 (comma 3)		I siti di ogni Comune mettono a disposizione le norme sovraordinate richiamate nei PSC/RUE
Articolo 50 (comma 4)		I Comuni adeguano i propri strumenti di pianificazione urbanistica secondo quanto previsto al comma 1 e 2 entro 180 gg. dall'emanazione degli atti di coordinamento. Decorso tale termine trovano applicazione le norme sovraordinate prevalendo su quelle locali incompatibili.
Articolo 51 (comma 2)	Carta unica del Territorio	<ul style="list-style-type: none"> Al fine di semplificare la presentazione ed il controllo ogni Comune predispone la "Tavola dei Vincoli" con rappresentazione di tutti i vincoli locali o sovraordinati corredata da elaborato denominato "Scheda dei Vincoli". La Tavola dei Vincoli diventa elaborato costitutivo del PSC. Verranno emanati con apposito indirizzo gli standard tecnici e le modalità di rappresentazione dei vincoli per uniformare la descrizione e l'uniforme applicazione.
Articolo 52	Cambio d'uso per sedi di locali associativi	L'insediamento di associazioni, se rispettati i requisiti igienici, non è soggetto a cambio d'uso ed al relativo pagamento del contributo di costruzione e, se senza opere, senza titolo abilitativo.
Articolo 53	VIA	Modifica dell'elenco degli interventi soggetti a Valutazione Impatto Ambientale
Articolo 54	Soglie dimensionali per VIA	Le soglie dimensionali di applicazione sono ridotte al 50 % nel caso di interventi in zone naturali protette

Riferimenti nella LR 15/2013	Argomento	Cosa cambia
Articolo 55 (commi 2-5)	Misure per favorire la ripresa economica (tale articolo entra in vigore il 28 luglio 2013)	<ul style="list-style-type: none"> • I termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei PdC, rilasciati entro la data di pubblicazione della presente legge o già prorogati entro la medesima data, sono prorogati di due anni. • I termini di ultimazione dei lavori di DIA o SCIA presentati entro la data di entrata in vigore della presente legge sono prorogati di due anni. • La proroga non si applica in caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche. • I fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, possono essere frazionati in più unità autonome produttive con procedura SCIA. Il frazionamento può essere attuato in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi stabiliti dalla pianificazione urbanistica vigente, nel rispetto degli usi dichiarati compatibili dai medesimi piani.
Articolo 57 (commi 1-4)	Procedimenti in corso e norme transitorie	<ul style="list-style-type: none"> • Per i procedimenti in corso continua a valere la norma previgente, fatta salva la possibilità dell'interessato di "richiedere" l'applicazione delle nuove disposizioni anche ai titoli già formati; • Le sanzioni previste nella LR 15/2013 trovano applicazione agli illeciti commessi in data successiva alla sua entrata in vigore ; • Salvo i procedimenti in corso cessano di avere effetto le delibere comunali con le quali si assoggettavano a PdC gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, c.d. senza opere. • Entro 180 gg. dalla pubblicazione i Comuni recepiscono le definizioni tecniche previste dalla DAL 279/2010. Decorso inutilmente tale termine i Comuni approvano coefficienti e altri parametri che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza.
Articolo 58	Adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale	Per i Comuni che non si sono ancora dotati di PSC/RUE è possibile modificare i Regolamenti Edilizi.
Articolo 59	Abrogazioni	Viene abrogata la DGR 21/2001 (requisiti volontari e raccomandati)