

# **L.R. 11 Agosto 2008, n. 15 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia**

## **S O M M A R I O**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 Oggetto e finalità
- Art. 2 Collaborazione istituzionale
- Art. 3 Supporto agli enti preposti alla vigilanza urbanistico-edilizia
- Art. 4 Rilevamenti aerofotogrammetrici e satellitari
- Art. 5 Monitoraggio
- Art. 6 Osservatorio regionale sull'abusivismo edilizio
- Art. 7 Banca dati sull'abusivismo

### **CAPO II - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA. SANZIONI.**

#### **Sezione I - Titolarità ed esercizio della vigilanza. Responsabili degli abusi.**

- Art. 8 Enti preposti alla vigilanza
- Art. 9 Attuazione della vigilanza
- Art. 10 Elenchi degli abusi urbanistico-edilizi
- Art. 11 Indagini regionali sul territorio
- Art. 12 Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista

#### **Sezione II - Sistema sanzionatorio. Procedure ordinarie.**

- Art. 13 Esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello
- Art. 14 Sospensione dei lavori
- Art. 15 Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali
- Art. 16 Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali
- Art. 17 Variazioni essenziali
- Art. 18 Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo
- Art. 19 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività
- Art. 20 Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale
- Art. 21 Opere abusive eseguite su suoli di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici
- Art. 22 Accertamento di conformità
- Art. 23 Lottizzazione abusiva

#### **Sezione III - Sistema sanzionatorio. Procedure speciali nelle aree sottoposte a vincoli.**

- Art. 24 Interventi senza titolo in aree sottoposte a vincoli di natura urbanistica e idrogeologica e in aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano
- Art. 25 Interventi abusivi su immobili e beni culturali e su immobili soggetti a vincolo paesaggistico di inedificabilità assoluta
- Art. 26 Interventi su beni paesaggistici

### **CAPO III - MODALITÀ DI DEMOLIZIONE DEGLI IMMOBILI ABUSIVI. FONDO REGIONALE DI ROTAZIONE. DESTINAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE.**

- Art. 27 Relazione annuale sull'attività di vigilanza e sulle demolizioni
- Art. 28 Demolizione di opere abusive

Art. 29 Fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione e di ripristino

Art. 30 Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie

#### **CAPO IV - POTERE SOSTITUTIVO DELLA REGIONE**

Art. 31 Esercizio del potere sostitutivo

Art. 32 Commissario ad acta

Art. 33 Potere sostitutivo della Regione nei confronti degli organismi di gestione delle aree naturali protette regionali

Art. 34 Annullamento di deliberazioni e provvedimenti comunali da parte della Regione

#### **CAPO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Art. 35 Modifiche all'articolo 7 della l.r. 36/1987

Art. 36 Disposizione transitoria

Art. 37 Abrogazioni

Art. 38 Disposizioni finanziarie

### **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1**

*(Oggetto e finalità)*

1. La presente legge, in conformità ai principi fondamentali stabiliti dalle leggi statali e in particolare dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche, nonché nel rispetto dei criteri di sussidiarietà e di leale collaborazione, detta una disciplina organica in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, allo scopo di assicurare un ordinato sviluppo del territorio, la salvaguardia delle risorse ambientali, del paesaggio e del patrimonio culturale.

#### **Art. 2**

*(Collaborazione istituzionale)*

1. La Regione, per assicurare su tutto il territorio regionale un'efficace e coordinata attività di prevenzione e repressione dell'abusivismo urbanistico-edilizio, promuove forme di collaborazione istituzionale, anche attraverso la stipula di apposite convenzioni tra amministrazioni, enti ed organi statali, regionali e locali, tese a garantire, in particolare:

- a) l'esercizio integrato delle funzioni di vigilanza e di accertamento delle violazioni urbanistico-edilizie;
- b) l'effettiva demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi;
- c) la gestione e lo scambio dei dati e delle informazioni relative all'abusivismo.

#### **Art. 3**

*(Supporto agli enti preposti alla vigilanza urbanistico-edilizia)*

1. Al fine di sostenere gli enti preposti alla vigilanza urbanistico-edilizia nell'esercizio delle funzioni di propria competenza, la Regione:

- a) tramite le proprie strutture e anche attraverso la Conferenza permanente Regione-Ordini e collegi professionali, istituita con la legge regionale 22 luglio 2002, n. 19, attiva servizi di consulenza nonché di assistenza tecnica, amministrativa e giuridico-normativa in ordine all'adozione degli atti di repressione dell'abusivismo previsti dalla presente legge;
- b) concede finanziamenti per l'organizzazione ed il potenziamento delle strutture degli enti locali, ivi compresi i municipi, preposte alla vigilanza;
- c) istituisce il fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, di cui all'articolo 29.

2. La Giunta regionale, con apposita deliberazione, sentita la competente commissione consiliare, stabilisce i criteri per l'accesso ai finanziamenti di cui al comma 1, lettera b), nonché le modalità di

presentazione delle domande e di concessione ed erogazione degli stessi.

#### **Art. 4**

*(Rilevamenti aerofotogrammetrici e satellitari)*

1. La Regione verifica periodicamente le trasformazioni del territorio mediante rilevamenti aerofotogrammetrici e satellitari, programmati dalla Giunta regionale anche d'intesa con gli enti locali o con altri soggetti pubblici interessati.

2. I rilevamenti aerofotogrammetrici e satellitari di cui al comma 1 confluiscono nei sistemi cartografici territoriali regionali.

#### **Art. 5**

*(Monitoraggio)*

1. La struttura regionale competente in materia di vigilanza urbanistico-edilizia, allo scopo di conoscere e prevenire il fenomeno dell'abusivismo e favorire il recupero e la pianificazione territoriale-urbanistica, effettua un costante monitoraggio attraverso, in particolare:

- a) i dati e le informazioni contenute negli elenchi trasmessi dai comuni ai sensi dell'articolo 10;
- b) i dati e le informazioni provenienti da altri soggetti pubblici, acquisiti anche a seguito delle forme di collaborazione istituzionale previste dall'articolo 2;
- c) i riscontri e le analisi dei rilevamenti aerofotogrammetrici e satellitari di cui all'articolo 4;
- d) i riscontri emersi dalle indagini sul territorio effettuate ai sensi dell'articolo 11.

#### **Art. 6**

*(Osservatorio regionale sull'abusivismo edilizio)*

1. E' istituito, presso l'assessorato regionale competente in materia di urbanistica, l'Osservatorio regionale sull'abusivismo edilizio, di seguito denominato osservatorio.

2. L' osservatorio:

- a) analizza ed interpreta i risultati dell'attività di monitoraggio di cui all'articolo 5;
- b) individua gli elementi sociali, economici e territoriali del fenomeno dell'abusivismo;
- c) riferisce periodicamente alla Giunta regionale e alla commissione consiliare permanente competente in materia, nonché agli enti locali interessati;
- d) formula proposte agli organi istituzionali della Regione per il contrasto dell'abusivismo;
- e) si raccorda con l'Osservatorio nazionale dell'abusivismo edilizio.

3. La Giunta regionale stabilisce la composizione dell'osservatorio con propria deliberazione, sentita la commissione consiliare competente in materia.

4. L'osservatorio è costituito con decreto del Presidente della Regione sulla base della deliberazione di cui al comma 3.

5. Le attività di segreteria dell'osservatorio sono assicurate nell'ambito dell'assessorato regionale competente in materia di urbanistica.

6. Le relazioni e le proposte di cui al comma 2, lettere c) e d) sono pubblicate sul Bollettino ufficiale della Regione e sul sito web della Regione.

#### **Art. 7**

*(Banca dati dell'abusivismo)*

1. Nell'ambito del sistema informativo territoriale regionale (SITR), di cui all'articolo 17 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio), in raccordo con il sistema informativo regionale per l'ambiente (SIRA) e con il sistema informativo nazionale sull'abusivismo di cui all'articolo 32, comma 13, 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 modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, è costituita un'apposita banca dati contenente i dati e le

informazioni concernenti il fenomeno dell'abusivismo edilizio nel territorio regionale, ivi compresi quelli risultanti dagli elenchi trasmessi dai comuni ai sensi dell'articolo 10.

2. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 17, comma 3, della l.r. 38/1999 e nel rispetto della normativa statale sul coordinamento informatico, la Regione concorda con gli enti locali e con gli altri enti pubblici criteri e modalità per lo scambio e l'integrazione di dati e di informazioni e per la creazione di una rete unificata.

3. Gli enti e le strutture regionali devono fornire i dati e le informazioni in loro possesso alla banca dati di cui al comma 1.

## **CAPO II**

### **VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA. SANZIONI.**

#### **Sezione I**

#### **Titolarità ed esercizio della vigilanza. Responsabilità degli abusi.**

##### **Art. 8**

*(Enti preposti alla vigilanza)*

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi 2 e 3, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia è esercitata dai comuni, anche in forma associata o avvalendosi delle forme di collaborazione istituzionale di cui all'articolo 2, con le modalità previste dalla presente legge, dagli statuti e dai regolamenti comunali, al fine di assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi nonché alle modalità esecutive fissate dai titoli abilitativi.

2. In caso di attività urbanistico-edilizia esercitata in aree naturali protette regionali, restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 28 della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche.

3. In caso di attività urbanistico-edilizia concernente i beni culturali, restano ferme le competenze in materia di vigilanza del Ministero per i beni e le attività culturali di cui all'articolo 25.

4. Ai sensi dell'articolo 28 del d.p.r. 380/2001, in caso di attività urbanistico-edilizia eseguita da amministrazioni statali, qualora il comune accerti l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità esecutive di cui al comma 1 ne informa immediatamente la Regione ed il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Regione, l'adozione dei provvedimenti previsti dalle sezioni II e III.

##### **Art. 9**

*(Attuazione della vigilanza)*

1. I compiti di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia sono svolti, secondo le modalità stabilite dalla presente legge nonché dagli statuti e dai regolamenti comunali, dal dirigente o dal responsabile della struttura comunale competente:

- a) sulla base di verifiche d'ufficio;
- b) sulla base delle comunicazioni degli ufficiali e degli agenti di polizia giudiziaria di cui al comma 2;
- c) sulla base delle segnalazioni della struttura regionale competente in materia urbanistica, a seguito delle indagini effettuate sul territorio ai sensi dell'articolo 11;
- d) su denuncia dei cittadini e di tutti i soggetti interessati, ivi compresi gli enti portatori di interessi diffusi.

2. Ai sensi dell'articolo 27, comma 4, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, gli ufficiali e gli agenti di polizia giudiziaria provvedono a dare immediata comunicazione e, comunque, non oltre le quarantotto ore, delle presunte violazioni urbanistico edilizie riscontrate alle competenti strutture del comune e della Regione, nonché alle altre autorità previste dall'articolo medesimo. **(2)**

3. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente accerta, entro trenta giorni dalle verifiche d'ufficio, dalle comunicazioni, dalle segnalazioni e dalle denunce previste al comma 1, la

regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti ai sensi delle disposizioni di cui alle sezioni II e III.

#### **Art. 10**

*(Elenchi degli abusi urbanistico-edilizi)*

1. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente redige ogni mese gli elenchi relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente e ai provvedimenti repressivi e sanzionatori adottati e trasmette gli elenchi stessi, anche se negativi, alla Regione, all'autorità giudiziaria e, tramite la Prefettura - ufficio territoriale del Governo, al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. **(3)**

2. Il segretario comunale provvede ogni mese alla pubblicazione degli elenchi mediante affissione nell'albo pretorio del comune. **(3)**

3. La Giunta regionale, con apposita deliberazione, stabilisce i criteri e le modalità di redazione degli elenchi, di trasmissione, anche telematica, alla Regione, nonché di raccolta e di trattamento dei dati e delle informazioni ivi contenuti ai fini del monitoraggio di cui all'articolo 5. Gli elenchi devono comunque contenere i dati relativi alla tipologia di abuso, alla tipologia di vincolo, agli atti di sospensione dei lavori, alle ingiunzioni di demolizione e ai relativi accertamenti di inottemperanza, alle immissioni nel possesso, alle acquisizioni al patrimonio degli enti pubblici, ai provvedimenti adottati dall'autorità giudiziaria, alle sanzioni pecuniarie e ai titoli abilitativi in sanatoria.

#### **Art. 11**

*(Indagini regionali sul territorio)*

1. La struttura regionale competente in materia urbanistica, qualora constati, dall'esito dei rilievi aerofotogrammetrici e satellitari di cui all'articolo 4, dal monitoraggio di cui all'articolo 5 o dalle denunce dei cittadini, situazioni di presunta violazione delle norme urbanistico-edilizie che non risultano dagli elenchi degli abusi edilizi di cui all'articolo 10, procede ad indagini sul territorio.

2. L'esito delle indagini sul territorio è segnalato al dirigente o al responsabile della struttura comunale competente, che provvede ai sensi dell'articolo 9, comma 3.

#### **Art. 12**

*(Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista)*

1. Il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nella presente legge, della conformità delle opere alla normativa urbanistica ed edilizia, alle previsioni degli strumenti di pianificazione paesistica e dei piani settoriali, al nulla osta rilasciato dall'organismo di gestione dell'area naturale protetta regionale nonché, unitamente al direttore dei lavori, alle previsioni del titolo abilitativo e alle modalità esecutive o prescrizioni stabilite dal medesimo. I suddetti soggetti 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. Ai sensi dell'articolo 29, comma 2, del d.p.r. 380/2001, il direttore dei lavori è esonerato da responsabilità qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del titolo abilitativo, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile della struttura comunale competente contestuale e motivata comunicazione della violazione stessa e, nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo, qualora abbia inoltre rinunciato all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al suddetto dirigente o responsabile. In caso contrario, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari stabilite dal medesimo articolo 29, comma 2, del d.p.r. 380/2001.

3. Ai sensi dell'articolo 29, comma 3, del d.p.r. 380/2001, 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, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente ne dà comunicazione all'autorità giudiziaria e al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

## **Sezione II** **Sistema sanzionatorio. Procedure ordinarie.**

### **Art. 13**

*(Esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello)*

1. Nei luoghi in cui vengono realizzate le opere, qualora non sia esibito il permesso di costruire o non sia apposto il prescritto cartello, si applica la sanzione pecuniaria da un minimo di cinquecento euro a un massimo di millecinquecento euro in relazione all'entità delle opere stesse.

### **Art. 14**

*(Sospensione dei lavori)*

1. Qualora sia accertata l'esistenza di opere, non ultimate, in difformità dalle norme di legge e di regolamento, dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi nonché dalle modalità esecutive fissate dai titoli abilitativi, ovvero di opere, non ultimate, conformi alle norme urbanistiche ma in assenza di titolo abilitativo, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente ordina l'immediata sospensione dei lavori.

2. L'atto di sospensione dei lavori è comunicato ai responsabili dell'abuso, al direttore dei lavori e al proprietario, ove non coincidenti con i primi. La suddetta comunicazione costituisce avviso di avvio del procedimento per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di cui agli articoli successivi, ai sensi dell'articolo 7 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche.

3. Entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente adotta e notifica i provvedimenti sanzionatori definitivi di ingiunzione della demolizione e del ripristino dello stato dei luoghi, di acquisizione e di demolizione, nonché di applicazione delle sanzioni pecuniarie, nei casi e secondo le procedure indicati dagli articoli successivi.

### **Art. 15**

*(Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali)*

1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di nuova costruzione in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettere b) e c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche o in totale difformità dagli stessi, ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, la demolizione dell'opera ed il ripristino dello stato dei luoghi in un congruo termine, comunque non superiore a novanta giorni, indicando nel provvedimento l'opera e l'area che vengono acquisite di diritto nel caso previsto dal comma 2. Ai fini della presente legge, si considerano interventi eseguiti in totale difformità dai citati titoli abilitativi gli interventi che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto dei titoli stessi, 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. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di cui al comma 1, l'opera 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.

3. L'atto di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire definisce la consistenza dell'area da acquisire, previo frazionamento catastale effettuato dall'ufficio tecnico comunale, ovvero, in caso di carenza di organico e/o delle necessarie strumentazioni topografiche, da tecnici esterni all'amministrazione. L'atto di accertamento dell'inottemperanza, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che ai sensi dell'articolo 31, comma 6, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche è eseguita gratuitamente. L'accertamento dell'inottemperanza comporta, altresì, l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di 2 mila euro ad un massimo di 20 mila euro, in relazione all'entità delle opere.

4. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile della struttura comunale competente 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, ambientali o paesaggistici.

5. Non si procede all'acquisizione dell'area ai sensi del comma 2 ma esclusivamente alla demolizione dell'opera abusiva nel caso in cui il proprietario della stessa non sia responsabile dell'abuso.

6. Per le opere ultimate eseguite abusivamente su terreni sottoposti a vincoli di cui agli articoli 24 e 26, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore dell'ente cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo, che procede alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7. In caso di inerzia o di inadempimento del comune agli obblighi previsti dal presente articolo, la Regione esercita il potere sostitutivo di cui agli articoli 31 e seguenti e l'acquisizione gratuita del bene e dell'area di sedime si verifica a favore della Regione stessa.

#### **Art. 16**

*(Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali)*

1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, nonché cambi di destinazione d'uso da una categoria generale ad un'altra di cui all'articolo 7, terzo comma, della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, in totale difformità dagli stessi ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, di provvedere in un congruo termine, comunque non superiore a centoventi giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, l'ingiunzione è eseguita a cura del comune e a spese del responsabile dell'abuso.

3. Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione. In tale caso è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui alla legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche.

4. Qualora le opere siano state eseguite sui beni ricompresi fra quelli indicati dalla parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi

dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dello stesso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 2 mila 500 euro a 25 mila euro. Per le opere eseguite su beni paesaggistici di cui alla parte terza del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche resta comunque fermo quanto previsto dall'articolo 167 del decreto medesimo. **(4)**

5. Qualora le opere siano state eseguite su immobili anche non vincolati compresi nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968, (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente decide l'applicazione delle sanzioni previste al comma 4 previa acquisizione del parere di cui all'articolo 33, comma 4, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, fermo restando quanto ivi stabilito nell'ipotesi di mancato rilascio dello stesso. **(5)**

6. In caso di inerzia o inadempimento del comune agli obblighi previsti dal presente articolo, la Regione esercita il potere sostitutivo di cui agli articoli 31 e seguenti e introita le sanzioni pecuniarie.

#### **Art. 17** *(Variazioni essenziali)*

1. Ai fini dell'applicazione degli articoli 15 e 16, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere eseguite abusivamente quando si verifichi una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal d.m. lavori pubblici 2 aprile 1968;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso è richiesto, ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della l.r. 36/1987, il permesso di costruire;
- c) aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;
- d) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10 per cento, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani;
- e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, superiore al 10 per cento della sagoma stessa;
- f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;
- g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche;
- h) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali.

2. La modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata variazione essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti nel comma 1, lettera f), rimangono invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti.

3. 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.

4. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

#### **Art. 18**

*(Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti  
in parziale difformità dal titolo abilitativo)*

1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente qualora accerti l'esistenza di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, di provvedere a proprie spese entro un congruo termine, comunque non superiore a centoventi giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi.
2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, la demolizione è eseguita a cura del comune e a spese del responsabile dell'abuso.
3. Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non possa avvenire senza pregiudizio della parte dell'immobile eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.
4. Qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare il valore di mercato di cui al comma 3, si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di 3 mila euro ad un massimo di 30 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.

**Art. 19**

*(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività)*

1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, nonché mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria previsti dall'articolo 7, comma terzo, della l.r. 36/1987, in assenza della prescritta denuncia di inizio attività o in difformità dalla stessa, applica una sanzione pecuniaria da un minimo di millecinquecento euro ad un massimo di 15 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.
2. Fatto salvo quanto previsto per i beni paesaggistici dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, qualora le opere eseguite in assenza di denuncia di inizio attività consistano in interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre norme urbanistiche vigenti, l'ente preposto alla tutela del vincolo ingiunge al responsabile dell'abuso nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, di provvedere in un congruo termine, comunque non superiore a novanta giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi e applica una sanzione pecuniaria da un minimo di 2 mila 500 euro a un massimo di 25 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso. **(6)**
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 siano eseguiti su immobili anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del DM lavori pubblici 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente decide l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 2 previa acquisizione del parere di cui all'articolo 37, comma 3, del d.p.r. 380/2001, fermo restando quanto ivi stabilito nell'ipotesi di mancato rilascio dello stesso. **(7)**
4. La mancata denuncia di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche.

**Art. 20**

*(Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo  
annullato d'ufficio o in via giurisdizionale)*

1. In caso di permesso di costruire annullato d'ufficio, ai sensi dell'articolo 21 nonies della l. 241/1990, o in via giurisdizionale, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione di vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi, applica la sanzione pecuniaria pari al valore di mercato dell'immobile o all'incremento del valore di mercato dello stesso conseguente all'esecuzione delle opere.
2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 22.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi eseguiti mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, qualora il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente accerti l'inesistenza dei presupposti richiesti per la formazione del relativo titolo.

#### **Art. 21**

*(Opere abusive eseguite su suoli di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici)*

1. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 8, comma 4, di opere su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione, dei comuni, delle province o di altri enti pubblici, nonché su terreni di uso civico, in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, o in totale o parziale difformità dagli stessi ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17, ingiunge al responsabile dell'abuso e al proprietario, ove non coincidente con il primo, la demolizione dell'opera e il ripristino dello stato dei luoghi in un congruo termine, comunque non superiore a novanta giorni.
2. Il provvedimento di ingiunzione è comunicato all'ente proprietario del suolo.
3. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, l'ingiunzione è eseguita a cura del comune e a spese del responsabile dell'abuso.
4. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato, della Regione, dei comuni, delle province e degli altri enti pubblici previsto dalla normativa vigente.

#### **Art. 22**

*(Accertamento di conformità)*

1. Nei casi previsti dagli articoli 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta.
2. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:
  - a) nel caso previsto dall'articolo 15, di un importo pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione;
  - b) nei casi previsti dagli articoli 16 e 18, di un importo pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione; qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione;
  - c) nei casi previsti dall'articolo 19, di un importo da un minimo di mille euro ad un massimo di 10 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.
3. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le conformità di cui al comma 1.
4. Sulla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria il comune si pronuncia entro sessanta giorni dal

ricevimento della stessa, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

5. Per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico resta comunque salvo quanto previsto dall'articolo 146, comma 4, del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche.

### **Art. 23**

#### *(Lottizzazione abusiva)*

1. Ai sensi dell'articolo 30 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando:

- a) senza la prescritta autorizzazione, sono iniziati interventi che comportano una trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o delle prescrizioni stabilite dalle leggi statali o regionali, anche se per le singole opere facenti parte della lottizzazione sia stato rilasciato il relativo titolo abilitativo;
- b) senza la prescritta autorizzazione, si realizzano i presupposti per una trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni attraverso il loro frazionamento e vendita, o atti equivalenti, 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 l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione e, in rapporto agli elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Agli 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 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 30, commi 2, 3, 4, 4 bis e 5 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche.

3. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esecuzione di lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, ne dispone la sospensione con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree interessate ed ai soggetti indicati dall'articolo 12. L'ordinanza comporta l'immediata sospensione dei lavori in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere eseguite. L'ordinanza è trascritta, ai sensi dell'articolo 30 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, nei registri immobiliari.

4. Decorsi novanta giorni dalla notifica dell'ordinanza di cui al comma 3, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente provvede alla demolizione delle opere ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese del responsabile dell'abuso.

5. In caso di inerzia del comune agli adempimenti di cui ai commi 3 e 4, la Regione esercita il potere sostitutivo e l'acquisizione gratuita delle aree lottizzate si verifica a favore della Regione stessa.

6. In caso di lottizzazione abusiva non si applica quanto previsto dall'articolo 22.

### **Sezione III**

#### **Sistema sanzionatorio. Procedure speciali nelle aree sottoposte a vincoli.**

### **Art. 24**

*(Interventi senza titolo in aree sottoposte a vincoli di natura urbanistica e idrogeologica e in aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)*

1. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente provvede direttamente, a spese del responsabile dell'abuso, alla demolizione dell'opera ed al ripristino dello stato dei luoghi quando accerti l'esistenza di interventi, non ultimati, senza titolo, su aree:

- a) soggette a vincolo di inedificabilità previsto da leggi, statali o regionali, o da altre norme urbanistiche, vigenti o adottate;
- b) soggette a vincolo di destinazione per la realizzazione di opere e spazi pubblici o di interventi di

edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare) e successive modifiche;  
c) soggette alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani) e successive modifiche;  
d) soggette alle disposizioni di cui all'articolo 94, relativo alla disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

2. La demolizione è effettuata previa notifica del relativo provvedimento al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario e all'eventuale titolare di altro diritto reale di godimento, ove non coincidenti con il primo.

3. Nel caso delle aree di cui comma 1, lettera c), il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente provvede alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione all'amministrazione competente alla tutela del vincolo che può intervenire di propria iniziativa dandone avviso al comune, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla comunicazione stessa.

4. Il comune può stipulare accordi con privati, interessati alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, diretti ad anticipare e sostenere i relativi costi. In tal caso si applicano i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti, in quanto compatibili.

5. Qualora l'accertamento di cui al comma 1 riguardi opere già ultimate, si applica la procedura disciplinata dagli articoli 15 e 16.

#### **Art. 25**

*(Interventi abusivi su immobili e beni culturali e su immobili soggetti a vincolo paesaggistico di inedificabilità assoluta)*

1. Il competente organo del Ministero per i beni e le attività culturali provvede, ai sensi dell'articolo 27, comma 2, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, alla vigilanza, ivi compreso l'accertamento dell'abuso e le demolizioni, su:

- a) immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge;
- b) immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi degli articoli 12, 13 e 14 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche;
- c) beni di interesse archeologico;
- d) **(8)**

2. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di opere abusive sugli immobili o sui beni di cui al comma 1, ne dà comunicazione al competente organo del Ministero per i beni e le attività culturali che provvede agli atti di competenza.

#### **Art. 26**

*(Interventi su beni paesaggistici)*

1. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente provvede direttamente a spese del responsabile dell'abuso alla demolizione dell'opera ed al ripristino dello stato dei luoghi quando accerti l'esistenza di interventi senza titolo, non ultimati, sui beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche.

2. La demolizione è effettuata previa notifica del relativo provvedimento al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario e all'eventuale titolare di altro diritto reale di godimento, ove non coincidenti con il primo.

3. Qualora l'accertamento di cui al comma 1 riguardi opere già ultimate, si applica la procedura disciplinata dagli articoli 15 e 16.

4. Resta comunque fermo quanto previsto dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche.

**CAPO III**  
**MODALITÀ DI DEMOLIZIONE DEGLI IMMOBILI ABUSIVI. FONDO REGIONALE DI ROTAZIONE.**  
**DESTINAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE.**

**Art. 27**

*(Relazione annuale sull'attività di vigilanza e sulle demolizioni)*

1. Entro il 31 dicembre di ogni anno, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente invia alla Regione una relazione, anche se negativa, sull'attività di vigilanza espletata, contenente, altresì, per ciascun abuso urbanistico edilizio riportato negli elenchi di cui all'articolo 10, per il quale è prevista la demolizione ai sensi della presente legge:

- a) l'indicazione delle demolizioni effettuate dai responsabili degli abusi o direttamente dal comune;
- b) l'elenco delle opere per le quali non si sia ancora provveduto alla demolizione con l'indicazione delle specifiche cause ostative.

2. La relazione di cui al comma 1 è pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione e sul sito web della Regione.

**Art. 28**

*(Demolizione di opere abusive)*

1. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente dispone, in tutti i casi previsti dalla presente legge, la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi sulla base di una valutazione tecnico-economica adottata dall'organo comunale competente.

2. I lavori di demolizione, laddove non eseguibili direttamente dal comune, sono affidati, con le procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

3. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori ai sensi del comma 2, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente ne dà notizia alla Prefettura - 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. Il comune per le esecuzioni che esegue direttamente può avvalersi, per il tramite del servizio integrato infrastrutture e trasporti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 2 luglio 2004, n. 184 (Riorganizzazione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti) e successive modifiche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministro della difesa e la Regione.

5. Per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico resta fermo quanto previsto dall'articolo 167, comma 3, del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche.

6. I comuni possono richiedere alla Regione un'anticipazione delle spese relative agli interventi di demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi, nei limiti del fondo regionale di rotazione di cui all'articolo 29.

**Art. 29**

*(Fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione e di ripristino)*

1. Al fine di concedere ai comuni anticipazioni, senza interessi, sui costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, è istituito, presso l'assessorato regionale competente in materia di urbanistica, un apposito fondo regionale di rotazione.

2. La Giunta regionale definisce, con propria deliberazione, le modalità di gestione del fondo, i criteri e le priorità per il riparto delle risorse tra i comuni e per la restituzione delle somme anticipate.

3. I comuni restituiscono le anticipazioni utilizzando prioritariamente gli introiti derivanti

dall'applicazione delle sanzioni pecuniarie.

4. Qualora le somme anticipate non siano rimborsate entro cinque anni, la Regione, al fine di reintegrare il fondo di rotazione, trattiene la corrispondente somma dai fondi dei capitoli del bilancio regionale che prevedono a qualsiasi titolo trasferimenti ai comuni inadempienti.

#### **Art. 30**

*(Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie)*

1. I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge, introitati dai comuni, sono destinati prioritariamente:

- a) alla restituzione delle anticipazioni sui costi sostenuti per la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, di cui all'articolo 29;
- b) ad incentivare lo svolgimento dell'attività di vigilanza da parte del personale dipendente;
- c) allo sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati alla prevenzione degli abusi, anche in accordo con altri enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

### **CAPO IV**

#### **POTERE SOSTITUTIVO DELLA REGIONE**

#### **Art. 31**

*(Esercizio del potere sostitutivo)*

1. La Regione esercita il potere sostitutivo nei confronti dei comuni in caso di inerzia o inadempimento degli stessi:

- a) nella verifica della regolarità delle opere di cui all'articolo 9, comma 3;
- b) nell'adozione dei provvedimenti di sospensione dei lavori di cui agli articoli 14, comma 1 e 23, comma 3;
- c) nell'adozione dei provvedimenti di ingiunzione di demolizione o di applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui agli articoli 15, commi 1 e 3, 16, commi 1 e 4, 18, commi 1, 3 e 4, 19, commi 1 e 3, 20, comma 1, 21, commi 1 e 3 e 34, comma 7;
- d) nell'adozione dei provvedimenti di acquisizione delle aree e di demolizione delle opere abusive di cui agli articoli 15, commi 2 e 4, 18, comma 2 e 23, comma 4.

2. Ai fini di cui al comma 1, la struttura regionale competente, accertata d'ufficio o su istanza di parte l'inerzia o l'inadempimento del comune, diffida questo ultimo a provvedere entro un congruo termine ovvero a comunicare le motivazioni del ritardo. Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le motivazioni addotte non risultino tali da giustificare l'inerzia o l'inadempimento, la struttura regionale competente trasmette gli atti alla Giunta regionale la quale delibera sull'esercizio del potere sostitutivo attraverso un commissario *ad acta*, da nominare con decreto del Presidente della Regione. Il decreto di nomina è comunicato al comune interessato e al responsabile dell'abuso nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo.

3. In caso di esercizio del potere sostitutivo, le sanzioni pecuniarie e le aree da acquisire sono, rispettivamente, introitate dalla Regione e acquisite al patrimonio della stessa.

#### **Art. 32**

*(Commissario ad acta)*

1. Il commissario *ad acta* può essere scelto tra i dipendenti della Regione, in possesso dei requisiti necessari per l'espletamento delle funzioni richieste, o tra tecnici esterni alla stessa ed iscritti in un apposito albo istituito presso l'assessorato regionale competente in materia di urbanistica. Il commissario *ad acta*, se scelto fra tecnici esterni all'amministrazione regionale, deve essere residente in una provincia diversa rispetto a quella in cui ricade il comune nei cui confronti è stato attivato l'esercizio del potere sostitutivo.

2. Fatto salvo quanto previsto dalla presente sezione, per la nomina del commissario *ad acta* si applicano le disposizioni di cui agli articoli 356, commi 5, 6, 7, 8 e 9, lettera b), 373, 374 e 388 del regolamento regionale 6 settembre 2001, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale) e successive modifiche. I compensi spettanti al commissario *ad acta* sono a carico del comune inadempiente.

3. Il commissario *ad acta* esercita la propria attività nel rispetto del principio di leale collaborazione, ponendo sempre il comune in condizione di interloquire e di adempiere autonomamente agli atti di propria competenza fino al momento dell'adozione dei provvedimenti sostitutivi.

4. Il commissario *ad acta*, espletate le attività sostitutive, trasmette tutti gli atti alla Procura della Repubblica e alla Corte dei conti per gli accertamenti di rispettiva competenza.

### **Art. 33**

*(Potere sostitutivo della Regione nei confronti degli organismi di gestione delle aree naturali protette regionali)*

1. Le norme della presente sezione si applicano anche in caso di inerzia o inadempimento nell'adozione degli atti di cui all'articolo 8, comma 2, da parte del rappresentante legale dell'organismo di gestione delle aree naturali protette regionali.

### **Art. 34**

*(Annullamento di deliberazioni e provvedimenti comunali da parte della Regione)*

1. La Regione può annullare, 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 o, nel caso di interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, vigente al momento della scadenza del termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia stessa.

2. La struttura regionale competente, accertata d'ufficio o su denuncia, la violazione di cui al comma 1, effettua la contestazione della violazione stessa al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività ed al comune interessato con l'invito a presentare le proprie controdeduzioni entro sessanta giorni.

3. Valutate le controdeduzioni o riscontrata l'omessa presentazione delle stesse, la struttura regionale competente qualora confermi le proprie contestazioni diffida il comune a provvedere, entro un congruo termine, in via di autotutela all'annullamento del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 3, la struttura regionale competente trasmette gli atti alla Giunta regionale la quale delibera sull'annullamento nonché alla Procura della Repubblica ed alla Corte dei conti per gli accertamenti di rispettiva competenza.

5. La delibera di annullamento non può essere adottata trascorsi diciotto mesi dall'accertamento di cui al comma 2.

6. In pendenza delle procedure di annullamento, la struttura regionale competente può ordinare la sospensione dei lavori che viene comunicata al comune e notificata al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività. L'atto di sospensione dei lavori cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla notifica, non sia emanata la delibera della Giunta regionale.

7. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, nei sei mesi successivi all'adozione del provvedimento di annullamento, ingiunge la demolizione delle opere eseguite in base alle deliberazioni ed ai provvedimenti annullati.

8. L'atto di sospensione dei lavori ed il provvedimento di annullamento sono resi noti al pubblico

mediante affissione all'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili ed alle opere eseguite.

## **CAPO V DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 35**

*(Modifiche all'articolo 7 della l.r. 36/1987)*

1. Al terzo comma dell'articolo 7 della l.r. 36/1987 le parole: "concessione edilizia" sono sostituite dalle seguenti: "permesso di costruire" e la parola: "autorizzazione" è sostituita dalle seguenti: "denuncia di inizio attività".

### **Art. 36**

*(Disposizione transitoria)*

1. Ai procedimenti sanzionatori già in atto alla data di entrata in vigore della presente legge si applicano le disposizioni previgenti.

### **Art. 37**

*(Abrogazioni)*

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge sono o restano abrogate le seguenti disposizioni:

- a) articoli 2 e 3 della legge regionale 22 luglio 1974, n. 34 (Lottizzazione a scopo edilizio);
- b) lettere a) e b) del primo comma dell'articolo 8, della legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 (Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio);
- c) articolo 8 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure);
- d) articolo 8 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi);
- e) articolo 3 della legge regionale 3 ottobre 2005, n. 17, relativo a modifiche all'articolo 8 della l.r. 12/2004.

### **Art. 38**

*(Disposizioni finanziarie)*

1. Ai fini dell'attuazione della presente legge, si provvede mediante l'istituzione, nell'ambito dell'UPB E72, di un apposito capitolo denominato "Fondo regionale di rotazione per le anticipazioni relative alle spese di demolizione", con uno stanziamento pari a 100 mila euro per l'esercizio finanziario 2008, la cui copertura è assicurata dal prelevamento di pari importo dal capitolo T22501.

2. Nello stato di previsione delle entrate per l'anno 2008, è istituito, nell'ambito dell'UPB 331, un apposito capitolo denominato "Recupero anticipazioni dai comuni per le somme riferite alle spese di demolizione".

3. Alla copertura degli oneri connessi alle attività di cui agli articoli 3, comma 1, lettera b), 4, 5 e 7 si provvede mediante lo stanziamento del capitolo E74507 del bilancio regionale 2008.

#### **Note:**

- (1) Legge pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio del 21 agosto 2008, n. 31
- (2) Comma sostituito dall'articolo 74, comma 1, della legge regionale 24 dicembre 2008, n. 31
- (3) Comma modificato dall'articolo 74, comma 2, della legge regionale 24 dicembre 2008, n. 31
- (4) Comma modificato dall'articolo 74, comma 3, lettera a), numeri 1) e 2), della legge regionale 24

dicembre 2008, n. 31

**(5)** Comma modificato dall'articolo 74, comma 3, lettera b), della legge regionale 24 dicembre 2008, n. 31

**(6)** Comma modificato dall'articolo 74, comma 4, lettera a), numeri 1), 2) e 3), della legge regionale 24 dicembre 2008, n. 31

**(7)** Comma modificato dall'articolo 74, comma 4, lettera b), della legge regionale 24 dicembre 2008, n. 31

**(8)** Lettera abrogata dall'articolo 74, comma 5, della legge regionale del 24 dicembre 2008, n. 31  
Il testo non ha valore legale; rimane, dunque, inalterata l'efficacia degli atti legislativi originari.