

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE e TERRITORIO	
Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggistica	territorio@certregione.fvg.it pianificazioneterritorio@regione.fvg.it tel + 39 040 377 1111 I - 34133 Trieste, Via Carducci 6

Prot. n.

Allegati:

Rif.: nota dd.

**DOCUMENTO INVIATO
ESCLUSIVAMENTE IN
FORMATO DIGITALE**

Udine,

Ai Ministeri

Al Provveditorato Opere Pubbliche

Alla Regione nelle persone di:

- Presidente
- Assessori
- Direzioni centrali e strutture interessate
- Enti regionali

Ai Comuni FVG

Agli Ordini/Collegi delle categorie professionali di:

- Architetti
- Agronomi
- Geologi
- Geometri
- Ingegneri
- Periti industriali

Alle Camere di commercio, industria, artigianato, agricoltura FVG

All'Ente di Decentramento Regionale:

- Gorizia
- Pordenone
- Trieste
- Udine

All'ANCI FVG

All'UNCCEM FVG

All'ANCE FVG

Alle ATER FVG

All'ANAS

All'AUSIR

All'ARPA

A PromoTurismo FVG

Ai Consorzi di sviluppo economico

Ai Consorzi industriali e di bonifica

Alle Comunità di Montagna FVG

Alle Ferrovie dello Stato

Alle Autostrade Alto Adriatico

A FVG Strade

All'Autorità di Sistema Portuale

Alle Aziende Sanitarie FVG

Alle Università

-degli Studi di Trieste

-degli Studi di Udine

Oggetto: Entrata in vigore LR 9/2025. Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 <<Codice regionale dell'edilizia>>. Circolare esplicativa sulle modifiche intervenute in materia di attività edilizia.

Si comunica che nel quarto supplemento ordinario n. 18 di data 9 luglio 2025 al Bollettino Ufficiale n. 28 del 9 luglio 2025 è stata pubblicata la legge regionale 4 luglio 2025, n. 9 recante <<Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)>> entrata in vigore il 10 luglio u.s.

La legge 9/2025 dispone in ordine alle modifiche alla legge regionale di settore e si pone quale intervento di manutenzione straordinaria della normativa organica della materia il cui scopo è di adeguare la disciplina regionale di settore ai principi di semplificazione in materia di edilizia e urbanistica contenuti nel decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica (DL Salva Casa), la quale, a sua volta, ha modificato la disciplina contenuta nel DPR 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*).

La presente circolare intende chiarire alcuni temi di rilevante interesse applicativo, le ragioni che hanno condotto alle modifiche e agli sviluppi che seguono nonché di offrire un indirizzo interpretativo agli operatori del settore, funzionale alla gestione uniforme e standardizzata sul territorio.

Gli interventi proposti vanno nella direzione di favorire il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente, semplificando e sburocratizzando alcune procedure. Per tali aspetti, questo intervento normativo deve essere considerato un preciso insieme di norme che rendono più semplici, flessibili ed efficienti le procedure per interventi di manutenzione, recupero, efficientamento e ristrutturazione degli immobili esistenti. L'atteggiamento di rigore sempre dimostrato nei confronti delle norme edilizie nella nostra Regione viene confermato; tuttavia, le caratteristiche delle costruzioni e del patrimonio edilizio richiedono un approccio dinamico, al passo con i tempi e contestualizzato all'epoca in cui viviamo.

Il recente intervento normativo attuato dal legislatore nazionale, oltre ad aver novellato il Testo Unico dell'Edilizia, il quale rappresenta il testo di riferimento in materia, ha inteso fornire risposte urgenti alle esigenze degli attori coinvolti, ossia istituzioni, ordini e collegi professionali e cittadini, in merito alla necessità di semplificazione del quadro normativo di riferimento. In questo contesto normativo si inseriscono le modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia), segnalando che mediante tale intervento non è stato recepito integralmente il DL Salva Casa, ma è stato declinato alle esigenze del nostro territorio, come condiviso e partecipato dai Comuni del territorio e dalle categorie professionali.

Alla luce delle finalità rappresentate, si rappresentano di seguito, le principali modifiche ritenute di maggior importanza applicativa.

A.1. IN TEMA DI DISPOSIZIONI GENERALI (articoli 3 e 9 LR 19/2009)

Con la legge regionale 9/2025, è stato modificato l'**articolo 3** della LR 19/2009 recante le definizioni generali in ordine ai parametri edilizi. In particolare, le modifiche riguardano:

- a) comma 1, lettera g), punto 3). Viene precisato che l'inquadramento delle intercapedini quali volumi tecnici deve essere condotto anche sulla base delle disposizioni dettate dalla legge regionale 44/1985 in materia igienico-sanitaria;
- b) comma 1, lettera g), punto 4). La modifica mira ad escludere dalla definizione di superficie coperta [unitamente alle tettoie a copertura della superficie per parcheggio (Sp) anche le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici nei limiti di cui all'articolo 16;

- c) comma 2 ter, punto 5). Il comma 2 ter fa un'elencazione di opere che non vengono computate ai fini del calcolo della distanza tra pareti finestrate perché manufatti ritenuti "non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario". La modifica consiste nell'eliminazione della locuzione "rispetto al fabbricato principale" ammettendo così la realizzazione di volumi pertinenziali di impatto contenuto con altezza inferiore a tre metri (per esempio deposito di attrezzi), anche a confine, mediante il superamento delle distanze di cui al DM 1444/1968, ovvero dei 10 metri tra pareti finestrate. Tali modifiche riguardano anche gli annessi pertinenziali posti nei lotti confinanti. Si evidenzia che la condizione di pertinenza è relativa alla condizione di accessorietà del manufatto realizzato, sia esso nel lotto di pertinenza che dei lotti limitrofi, Resta salvo, in ogni caso, l'*incipit* del comma 2 ter "Salvo diversa previsione degli strumenti urbanistici";
- d) comma 2 ter, punto 6). La modifica stabilisce che, in ordine al computo del calcolo della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, non vengano computate le opere o i manufatti non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario e il corretto inserimento dell'opera nel contesto urbanistico, tra gli altri, vengono aggiunte anche le vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA), le tende a pergola e le pergotende anche bioclimatiche.

In merito all'**articolo 9**, recante "Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica", si rammenta l'operatività del Portale fin dall'entrata in vigore della LR 19/2009, la quale dispone che la struttura regionale competente in materia di pianificazione, ovvero la Direzione centrale infrastrutture e territorio – Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggistica, svolga l'attività di Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica ai fini monitoraggio degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché dell'attività edilizia, dell'uso e consumo del suolo e per garantire la tutela del paesaggio. Con la modifica di cui alla legge regionale 9/2025, si provvede ad integrare la disciplina di tale applicativo, nell'ottica di garantire trasparenza ed effettiva conoscenza dei dati relativi all'abusivismo edilizio.

Già con la legge regionale 29/2017, il legislatore regionale ha ribadito, in ottemperanza al principio della digitalizzazione e della dematerializzazione dell'azione amministrativa, che qualsiasi atto o comunicazione relativo a fattispecie di abusi edilizi viene acquisito esclusivamente per via telematica tramite l'"Osservatorio", sancendo l'impossibilità di raccolta di tali dati mediante ulteriori mezzi di comunicazione (ad esempio a mezzo cartaceo, mail, PEC, etc.) e stabilendo che le comunicazioni avvenute secondo la modalità disciplinata sostituiscono ad ogni effetto le comunicazioni cartacee intercorrenti tra RAFVG e il Comune (Ufficio tecnico, comunque denominato, e Polizia locale), ivi compresa la trasmissione degli elenchi mensili dei Segretari comunali di cui all'articolo 31, comma 7 del Testo Unico. **Per quanto riguarda la trasmissione degli elenchi mensili contenenti i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, si segnala che la condizione di segnalazione o accertamento dell'opera abusiva limita l'invio del solo elenco mensile cosiddetto positivo, intendendosi con tale locuzione l'elenco contenente almeno un abuso. A contrario, l'elenco mensile negativo non deve essere trasmesso.**

Mediante la legge regionale 9/2025, il legislatore regionale ha inteso integrare le disposizioni di cui all'articolo 9, comma 5, specificando che i risultati dell'attività dell'Osservatorio sono pubblicati, a partire dal mese di settembre 2025 sul sito web della Regione. La pubblicazione ha cadenza semestrale e concerne il dato complessivo degli abusi, diviso per Comune e per tipologia di abuso.

I dati raccolti sono consultabili nella seguente pagina:

<https://www.regione.fvg.it/rafvvg/cms/RAFVG/infrastrutture-lavori-pubblici/lavori-pubblici/edilizia/FOGLIA8/FOGLIA1/>

A.2. IN TEMA DI MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI, DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA E ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ASSEVERATA (artt. 15, 16 e 16 bis della LR 19/2009)

La modifica degli articoli appartenenti al Capo III della legge regionale 19/2009 riguarda anzitutto l'**articolo 15** in materia di modifica di destinazione d'uso degli immobili. Tale intervento, nasce dalla necessità di coordinamento delle richieste di insediamento di attività a destinazione d'uso "servizi" (articolo 5, comma 1, lettera b) in locali aventi destinazione d'uso commerciale con la disciplina delle locazioni di immobili ad uso commerciale (articolo 27, L. 392/1978) avente durata minima di sei anni. Non sono da considerarsi modificate le destinazioni d'uso per le attività di servizi esercitate in forma provvisoria con contratti d'affitto di durata inferiore a sei anni non rinnovabili.

Per quanto riguarda l'ambito dell'attività edilizia libera disciplinata dall'**articolo 16** con la legge regionale 9/2025 vengono implementate le fattispecie realizzabili senza previa comunicazione. Infatti, la norma recepisce le modifiche introdotte all'articolo 6, comma 1 del Testo Unico edilizia finalizzate ad ampliare le categorie di interventi che possono essere eseguiti in edilizia libera ovvero che non richiedono alcun titolo abilitativo, né permesso e/o comunicazione in quanto non eccessivamente impattanti.

In dettaglio è eseguita in attività edilizia libera:

a) la realizzazione e l'installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA) dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione degli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazioni delle acque meteoriche non solo dei balconi o di logge, ma anche di porticati all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi e non presentino caratteristiche tali da ingenerare nuova superficie utile. È necessario segnalare che viene fatto salvo il richiamo al regolamento edilizio comunale al fine di salvaguardare la potestà comunale di disciplinare autonomamente l'intervento. Inoltre, viene garantita l'uniformità degli interventi realizzati in edifici condominiali e/o plurifamiliari mediante la predisposizione di un progetto unitario per tutti gli interventi, il quale non deve essere depositato, ma conservato al fine di esibirlo nel caso di attività di vigilanza di cui all'articolo 42 della legge di settore. La superficie massima è di 40 metri quadrati; al di sopra di tale soglia ricadono in attività edilizia libera asseverata (CILA);

b) l'installazione di opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno non soggette ad alcun limite dimensionale;

c) l'installazione di tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, addossata o connessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera con superficie massima di 25 metri quadrati. L'intervento può essere addossato all'edificio connesso, quindi facendo rientrare il lastrico solare isolato all'interno del lotto di proprietà.

Inoltre, si ripropone l'inserimento di una fattispecie specifica concernente l'installazione di impianti solari, termici o fotovoltaici aderenti o integrati su tetti di edifici esistenti, già inserita nel testo previgente dell'articolo 16, comma 1, lettera q) della LR 19/2009 ed abrogata ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b) della legge regionale 21/2022, con effetto dal 1° ottobre 2023, in quanto rientrante nella definizione di manutenzione ordinaria come statuito dal D.lgs. 28/2011. L'inserimento di tali interventi nel concetto di manutenzione ordinaria non trova conferma nel D. Lgs.190/2024, generando un vuoto normativo all'interno della legge

regionale di settore; pertanto, si ripropone l'inserimento di tale fattispecie specifica concernente l'installazione di tali impianti disciplinata dall'articolo 16, lettera p) bis della LR 9/2025. La disposizione, quindi, nasce per coordinare la disciplina dell'attività edilizia libera con il D. Lgs.190/2024 (riguardante la disciplina dei regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili in attuazione dell'articolo 26, commi 4 e 5 lettera b), della Legge 5 agosto 2022, n. 118).

Nel rispetto della previsione statale di cui al D.lgs. 190/2024, aggiornando la definizione previgente, si amplia il novero degli interventi realizzabili su coperture di strutture di edifici pertinenziali all'edificio esistente (ad esempio le tettoie), prevedendo la possibilità di installare impianti solari, termici o fotovoltaici aderenti o integrati su coperture o edifici esistenti in tetti degli edifici con la stessa inclinazione e orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterno o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici esistenti e la superficie dell'impianto non sia superiore a 10 KW nella pertinenza o in adiacenza agli edifici esistenti cui sono asserviti; tale limitazione riguarda solo le zone A e B0, in quanto in zone diverse gli impianti di cui alla lettera p bis) possono essere installati con qualsiasi modalità.

Infine, per quanto riguarda, invece, l'**articolo 16 bis** (attività edilizia libera asseverata) la legge regionale 9/2025 prevede che anche nel caso di realizzazione di VEPA, tende a pergola e pergotende anche bioclimatiche, nonché di tettoie pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che non ricadono nelle ipotesi disciplinate dall'articolo 16 ovvero che superino i limiti dimensionali di cui all'articolo 16, il regime amministrativo applicato sarà la comunicazione di inizio lavori asseverata non rientrando l'intervento nel novero delle fattispecie in edilizia libera asseverata.

La modifica riguarda altresì i casi di varianti in corso d'opera a permessi di costruire o a segnalazioni certificate di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire, nonché a comunicazioni di inizio lavori asseverate, realizzabili mediante attività edilizia libera asseverata, in quanto le opere riconducibili alle fattispecie di cui all'articolo 16, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 16, lettera a), nonché di cui all'articolo 16 bis, sono realizzabili in attività edilizia libera asseverata; per tali fattispecie, il professionista può presentare solamente il cosiddetto "as built" allegato alla comunicazione di fine lavori, senza la necessità di presentare un'ulteriore pratica edilizia. Si rammenta che tali fattispecie non determinano la sospensione dei lavori di cui all'articolo 42 della LR 19/2009, in quanto costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire o alla SCIA, anche in alternativa al permesso di costruire.

Si coglie l'occasione per chiarire che le varianti realizzabili ai sensi dell'art. 17 c 2 relative alle varianti a permessi di costruire o a segnalazioni certificate di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire rispondono a due condizioni:

- con devono configurare una variazione essenziale ai sensi dell'articolo 40
- devono risultare conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti

In ogni caso sono fatti salvi gli adempimenti richiesti dalle diverse discipline di settore richiamate nell'art. 1 comma 2. Pertanto, se sussistono le condizioni richiamate, le varianti soggiacciono al regime amministrativo della SCIA, ivi comprese le varianti al permesso di costruire di cui all'articolo 19, comma 1, lettera f) purché non introducano ulteriori elementi di deroga. In altre parole, se con la variante si introducono nuovi elementi di deroga, la stessa, pur non configurando una variazione essenziale, è soggetta alla presentazione di nuovo permesso di costruire in quanto viene meno la conformità alle prescrizioni urbanistiche.

A.3. IN TEMA DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ e di EFFICACIA DELLE CERTIFICAZIONI DI AGIBILITÀ' (artt. 27 e 27 bis della LR 19/2009)

Un altro punto di modifica è legato all'aspetto della segnalazione certificata di agibilità, disciplinata dall'**articolo 27**. La norma scaturisce dalla necessità di prevedere il mantenimento delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e delle unità immobiliari o di loro parti, nel caso di interventi di risparmio energetico e di miglioramento acustico in deroga alla misura massima del 10 per cento per le superfici e del 5 per cento per le altezze delle misure minime necessarie a garantire i requisiti igienico-sanitari di cui alla legge regionale 44/1985 (*Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati e alberghi*).

La disposizione richiama la possibilità di derogare alla misura dell'altezza e della superficie, tuttavia, anche gli altri parametri di cui alla LR 44/1985 potranno subire una deroga in conseguenza della riduzione dei parametri richiamati (ad esempio la diminuzione della superficie determina come conseguenza anche la riduzione del rapporto illuminotecnico). Si tratta di una modifica normativa che prescinde dal recepimento del decreto nazionale, ma nasce dall'esigenza di ascolto del territorio e pertanto detta alcuni requisiti minimi ai fini di mantenere l'agibilità di un immobile nel caso in cui, ad esempio nei centri storici, non vi sia la possibilità di creare il cosiddetto cappotto esterno, ma solamente interno. In ogni caso, gli interventi previsti devono essere effettuati su immobili ESISTENTI e DOTATI DI AGIBILITA'.

Con la legge regionale 9/2025, il legislatore regionale ha altresì provveduto ad inserire il comma 5 bis, il quale disciplina che: *"nei soli casi di cui all'articolo 35, diciannovesimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie)" e "fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente", ai fini della certificazione delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e delle unità immobiliari o di loro parti, del rispetto delle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, nonché della conformità dell'opera e degli impianti installati ai progetti presentati, il progettista abilitato sia autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:*

- a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,50 metri fino al limite massimo di 2,10 metri e in caso di altezze non uniformi, purché non siano in alcun punto inferiori a 1,30 metri e purché l'altezza media non sia inferiore a 1,90 metri;*
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.*

Il neo introdotto comma 5 bis dell'articolo 27 della LR 19/2009 trova applicazione nei soli casi di cui all'articolo 35, diciannovesimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) ovvero nel caso di edifici oggetto di condono.

Infine, la legge regionale 9/2025 incide anche sull'**articolo 27 bis**, in materia di efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità. In merito a ciò, oltre a prevedere il deposito degli elaborati "as built" in sede di perfezionamento della pratica ai sensi del presente articolo, nei casi di difformità che non hanno determinato la realizzazione di ulteriori superfici conseguentemente all'abuso, tale obbligo viene esteso anche all'ulteriore ipotesi di realizzazione di superfici rispetto a quelle assentite e che risultano sanabili con il mero versamento dell'oblazione calcolata ai sensi dell'articolo 49 LR 19/2009, purché tali variazioni non si configurino come essenziali, fermo restando l'inapplicabilità per tali fattispecie del Capo VI "Vigilanza e sanzioni".

A.4. IN TEMA DI DISPOSIZIONI SPECIALI (artt. 37 bis, 39, 39 quater, 40 e 40 ter della LR 19/2009)

La legge regionale 9/2025 provvede all'inserimento, all'interno del Capo V, dell'**articolo 37 bis**, il quale stabilisce che i Comuni hanno la facoltà di prevedere specifiche modalità costruttive riguardanti l'installazione di impianti fotovoltaici visibili da spazi pubblici o aperti al pubblico nelle zone A e B0.

Infatti, nel rispetto di quanto disciplinato dall'articolo 1 del D.lgs. 190/2024 (Disciplina dei regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in attuazione dell'articolo 26, commi 4 e 5, lettera b) e d), della legge 5 agosto 2022, n. 118), il quale dispone che *"Restano ferme le disposizioni urbanistiche e la normativa tecnica di cui al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*, in particolare contesti tutelati, riconosciuti nelle zone A e B0, si ammette la possibilità per le amministrazioni comunali di dettare delle prescrizioni in ordine alle modalità costruttive per salvaguardare dette zone di maggior pregio. Tale disposizione che demanda tale facoltà al Comune non disciplina tutti gli interventi realizzati nelle zone A e B0, ma solamente gli interventi in copertura visibili da spazi pubblici o aperti al pubblico. Pertanto, l'applicabilità è maggiormente ridotta alla luce degli interessi salvaguardati concernenti la salvaguardia del contesto urbanistico di pregio di cui alle zone A e B0.

Più specificamente, mediante gli strumenti urbanistici possono essere disciplinate dimensioni, tonalità e modalità di integrazione dei suddetti nella struttura del manto di copertura dell'edificio o unità immobiliari; dunque, la disposizione normativa, stabilisce che nelle zone A e B0, fermo restando la facoltà di utilizzare tegole fotovoltaiche integrate nella copertura esistente, i pannelli devono necessariamente essere:

- d) inseriti senza coprire integralmente la singola falda, dando il senso di lucernai;
- d) con basso coefficiente di riflettanza per limitare le interferenze visive dovute a superfici lucide e riflettenti;
- d) cromaticamente omogenei e compatibili con la copertura;
- d) integrati nella copertura in posizione complanare alla falda e in aderenza alla stessa.

La legge di riforma dispone altresì nell'ambito dei contenuti dell'**articolo 39** (Interventi di recupero dei sottotetti esistenti) concernenti gli aspetti di vivibilità nel caso di interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti di edifici destinati tutto o in parte a residenza. La *ratio* della norma è quella di favorire il riuso di porzioni edilizie esistenti, determinando una limitazione nel consumo del suolo, mantenendo, al contempo, le condizioni di vivibilità dei sottotetti con la presenza di finestre o superfici finestrate (comprese le finestre da tetto).

Tale modifica trae origine dalla constatazione che prima di tale intervento normativo, la disposizione permetteva all'interveniente di recuperare sottotetti anche in assenza di finestre. In dettaglio, oggi si specifica invece che, ai fini della vivibilità degli spazi, deve essere garantito il rispetto, anche minimo, della superficie minima abitabile e il rispetto dei parametri aeroilluminanti. Con la modifica in oggetto, è stato inserito il valore di 1/20 (*"Al fine di mantenere la vivibilità degli spazi, dev'essere in ogni caso garantito il volume del vano abitabile che non può essere inferiore a quello equivalente determinato dalla superficie minima dello stesso moltiplicata per l'altezza media consentita nonché assicurato che le superfici finestrate apribili, comprese le finestre da tetto, non siano inferiori a 1/20 della superficie del pavimento"*).

Viene eliminato, altresì, il divieto di aumento delle unità immobiliari residenziali, fatto salvo quanto previsto dal comma 1 del medesimo articolo. In altre parole, è ammesso l'aumento delle unità immobiliari residenziali a prescindere dalla zona omogenea di cui allo strumento urbanistico.

In sintesi, l'articolo 39 prevede le seguenti fattispecie:

- 1) applicazione del comma 1 in tutte le zone, stante il venir meno del divieto di aumento delle unità immobiliari;
- 2) applicazione del comma 1 bis neo introdotto alle zone A e B0 con possibilità di aumento del numero delle unità immobiliari residenziali in deroga agli standard urbanistici;
- 3) applicazione del comma 2 in tutte le zone, ad esclusione delle zone A e B0 con possibilità di aumento del numero delle unità immobiliari nel rispetto degli standard urbanistici.

In merito all'articolo 39 quater, il quale disciplina le disposizioni comuni per gli interventi previsti dagli articoli 39 bis e 39 ter, il legislatore regionale ha provveduto a sopprimere il riferimento al volume accessorio per gli interventi che comportino un ampliamento di volume utile eseguiti su singole unità immobiliare, i quali non possono comportare un aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, fatta salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali. Tale soppressione scaturisce dalla considerazione che l'ampliamento derogatorio di carattere volumetrico obbliga al reperimento di volumi accessori da destinare a parcheggio, che per previsione di legge costituiscono unità immobiliare ulteriori quali cespiti indipendenti, violando il divieto posto dalla legge sull'aumento di unità immobiliari e causando criticità nell'applicazione dell'istituto derogatorio.

Si coglie l'occasione per evidenziare l'intervenuta modifica dell'articolo 40 della legge regionale 19 del 2009, ad opera dell'articolo 60 della legge multisettoriale 3 giugno 2025, n. 7. La norma attualizza, al comma 1 bis, il concetto di variazione essenziale per il patrimonio edilizio esistente indicando non più la data del 1°ottobre 1983 coincidente con la data fissata dalla legge 47/1985 come termine finale per ammettere al condono edilizio tutti gli abusi realizzati fino a tale data, bensì la data del 31 marzo 2003 applicativa del cosiddetto terzo condono per costruzioni abusive completate entro il 31 marzo 2003 ai sensi della legge 326/2003. Le variazioni essenziali di cui all'articolo 40 sono riferite al progetto approvato che può quindi riguardare una singola unità immobiliare, un fabbricato o un complesso di fabbricati. Ciò posto, tutte le fattispecie previste dalle lettere a) -e) del comma 1 e da a) -d) del comma 1 bis, sono da riferirsi agli elementi ricavabili dal progetto approvato.

Per quanto concerne, infine, l'**articolo 40 ter**, in tema di definizione dello stato legittimo degli immobili, è stata mantenuta la previgente formulazione come modificata dalla legge regionale 6/2021. È stato recepito il richiamo agli estremi dell'atto nel caso in cui gli stessi non siano conosciuti e l'immobile sia privo di titolo abilitativo perché realizzato in un'epoca nella quale il titolo non era richiesto. E' riconosciuta, altresì, la non rilevanza delle difformità sulle parti comuni e sulle parti insistenti sulle singole unità immobiliari al fine di dimostrare lo stato legittimo dell'immobile (ad esempio, nel caso di dimostrazione dello stato legittimo di un edificio condominiale non rilevano le singole difformità delle unità presenti nel condominio e, a contrario, per la dimostrazione dello stato legittimo del singolo appartamento non rilevano le difformità sulle parti comuni, ad esempio il pianerottolo delle scale).

A.5. IN TEMA DI VIGILANZA E SANZIONI (artt. 41, 45, 48, 49, 50, 54 della LR 19/2009)

Il Capo VI rubricato "Vigilanza e sanzioni" ha subito modifiche importanti; in questo contesto uno dei principali argomenti è quello legato alle misure di tolleranza, disciplinate dall'**articolo 41**. La modifica scaturisce dalla necessità di richiamare nel testo vigente la disciplina delle tolleranze costruttive ed esecutive ulteriori rispetto alla disciplina della misura di tolleranza del 3 per cento di cui all'articolo 41 previgente. In altre parole, vengono ampliate le ipotesi di tolleranze per difformità realizzate entro il 24 maggio 2024 per scostamenti da ogni parametro dell'unità immobiliare.

In adeguamento del decreto legge 69/2024, sono inserite, invece, le cosiddette tolleranze esecutive (o di cantiere), ma solo se realizzate prima del 24 maggio 2024:

- minore dimensionamento dell'edificio;
- mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne;
- difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- errori progettuali corretti in cantiere ed errori materiali di rappresentazione

Alla luce delle modifiche introdotte, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, le tolleranze costruttive sono parametrizzate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile; perciò, vengono recepite le percentuali dal 4 al 6 per cento. Per quanto concerne il computo della superficie utile, si dovrà tenere conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Tale previsione è finalizzata ad evitare possibili condotte di frazionamento meramente strumentali ad ottenere l'applicazione di un regime più favorevole. A titolo esemplificativo, se un fabbricato assentito di 200 mq viene trasformato in 4 appartamenti di 50 mq, la percentuale da applicare è riferita alla superficie assentita in origine (200 mq) e non a quella derivata nella fase successiva (50×4). In altre parole, nel caso in cui l'immobile o l'unità immobiliare siano stati oggetto di frazionamenti, per determinare la percentuale di tolleranza cui oggi ha "diritto" ciascuna unità immobiliare, si deve fare riferimento alle dimensioni dell'unità immobiliare originaria da cui deriva.

Il comma 1 sexies disciplina due fattispecie: la prima prevede che il tecnico abilitato attesti lo stato legittimo dell'immobile in occasione di un'istanza o comunicazione di pratica edilizia. La seconda, invece, introduce la facoltà di produrre una dichiarazione asseverata, unitamente ad un elaborato aggiornato allegata agli atti aventi per oggetto il trasferimento dell'immobile. Tale allegazione non richiede alcuna pratica edilizia.

Rispetto al comma 2 ter, si stabilisce che gli interventi che comportano una diversa distribuzione degli edifici o unità immobiliari ovvero la variazione in termini di superfici o altezze dei locali e che rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria, non costituiscono difformità rispetto all'elaborato progettuale presentato purché non comportino modificazione esterna dell'edificio. Viene pertanto eliminato il richiamo alla superficie calpestabile contenuto nella precedente formulazione dell'articolo e si stabilisce che in questi casi l'elaborato di aggiornamento progettuale può essere presentato assieme alla comunicazione di fine lavori o alla segnalazione certificata di agibilità se dovuta per tale intervento.

Con modifica del comma 2 quinquies, è recepita la previsione del D.L. 69/2024 per cui le tolleranze esecutive "a regime", scostamenti dalle misure progettuali nella misura del 2%, valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze di cui al DM 1444/1968, in adesione all'orientamento espresso dalla Corte costituzionale nella sentenza n. 43/2020. Si fa salvo, il rispetto delle disposizioni in materia di requisiti igienico-sanitari di cui alla legge regionale 44/1985 e del Codice Civile.

La previsione del comma 1 dell'articolo 3 del D.L. n. 69/2024, secondo cui le "nuove" tolleranze esecutive del comma 1.1 (realizzate entro il 24 maggio 2024 e che presentano, per le singole unità immobiliari, difformità dai dimensionamenti previsti dal titolo abilitativo che vanno dal 3% al 6%) "sono soggett[e] al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31", regime che consiste nella esenzione dall'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica (o, più correttamente, la verifica della compatibilità paesaggistica introdotta dal D.L. n. 69/2024).

Rispetto alla rilevanza paesaggistica delle altre ipotesi di tolleranze costruttive, si ricorda che:

- a) per le tolleranze del 2% di cui all'articolo 41 della legge regionale 19/2009, il DPR n. 31/2017 prevede, alla voce 31 dell'allegato A, che dette tolleranze siano esentate dall'autorizzazione paesaggistica, configurandosi quali "opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime."
- b) per le tolleranze di cantiere di cui al comma 1 quinquies dell'articolo 41, si evidenzia che il rapporto con il vincolo paesaggistico e con la sua gestione è risolto in radice in quanto, in conformità ai commi 2 e 2-bis dell'art. 34-bis del TUE, è specificato in norma che detta ipotesi di tolleranza opera "limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".

La legge regionale 9/2025 tocca anche gli aspetti legati agli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali disciplinati dall'articolo 45. Le modifiche introdotte riguardano:

- a) individuazione sanzione MINIMA al fine di riconoscere una sanzione maggiore per le ipotesi più gravi di abuso di cui all'articolo in parola rispetto alle sanzioni di cui all'articolo 47 concernente la parziale difformità dal permesso di costruire;
- b) recepimento proroga del termine di 90 giorni dall'ingiunzione per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi fino a 240 giorni per comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socioeconomico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine;
- c) recepimento facoltà per il Comune di provvedere all'alienazione del bene e dell'area del sedime oggetto di acquisizione ai sensi del medesimo articolo.

Si coglie l'occasione per evidenziare che il comma 3 dell'articolo 45 indica che l'area acquisita non può essere superiore 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Quindi, il riferimento alla superficie utile è utilizzabile al fine di definire la superficie aggiuntiva da acquisire. Pertanto, laddove non c'è superficie utile, non vi è incremento della superficie da acquisire, ma sarà oggetto di acquisizione solo il bene abusivo e la relativa area di sedime.

Per quanto riguarda la modifica intervenuta in materia di interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici di cui all'articolo 48, con essa viene fatta salva la possibilità per l'Ente proprietario del suolo di comunicare al Comune la necessità di mantenere gli interventi, a condizione che questi ultimi non entrino in contrasto con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali, con le norme in materia di sicurezza statica, antisismica e antincendio nonché di rispetto dell'assetto idrogeologico previa acquisizione degli assenti, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Da ultimo, non certo per importanza, la legge regionale 9/2025 ha apportato rilevanti modifiche anche all'**articolo 49**, il quale disciplina l'istituto del permesso di costruire in sanatoria. Con la novella legislativa, si recepisce il nuovo articolo 36 bis del Testo Unico DPR 380/2001 che consente il superamento dell'istituto della doppia conformità, ma limitatamente alle ipotesi di parziale difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, nonché alle ipotesi di

assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 50 ed infine alle variazioni essenziali di cui all'articolo 40 della LR 19/2009.

In dettaglio:

- 1) per gli abusi edilizi più gravi di ASSENZA dal PdC (o dalla SCIA alternativa al PdC), la sanatoria è ammessa solo in caso di DOPPIA CONFORMITÀ URBANISTICA, cioè conformità dell'intervento alla pianificazione vigente al momento della realizzazione delle opere e a quella vigente al momento della domanda di sanatoria;
- 2) per gli abusi edilizi "minori" ovvero in PARZIALE DIFFORMITA' e VARIAZIONI ESSENZIALI dal PdC (o SCIA alternativa al PdC), ASSENZA, DIFFORMITA' e VARIAZIONI ESSENZIALI dalla SCIA, è invece ammessa l'istanza di sanatoria anche nel caso di conformità solo alla DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE AL MOMENTO DELL'ISTANZA (c.d. «sanatoria giurisprudenziale»).

A titolo esemplificativo si richiama la fattispecie di un fabbricato edificato in difformità dal titolo edilizio non regolarizzabile in quanto non conforme allo strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione dell'opera; con l'entrata in vigore delle modifiche intercorse alla legge regionale 19/2009, tale difformità risulta sanabile in quanto conforme alla vigente strumentazione urbanistica. Infatti, se prima della modifica normativa, l'intervento edilizio poteva essere oggetto soltanto di regolarizzazione finalizzata al mantenimento dell'immobile abusivo mediante l'applicazione del principio della fiscalizzazione, attualmente non si configura l'ostacolo della doppia conformità e l'immobile può essere oggetto di sanatoria.

Per entrambe le ipotesi, ai fini dell'istanza di sanatoria, è richiesta l'attestazione di CONFORMITÀ AI REQUISITI PRESCRITTI DALLA DISCIPLINA EDILIZIA VIGENTE AL TEMPO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE. In quest'ultima categoria rientrano le norme tecniche sulle costruzioni, i regolamenti edilizi e le altre regole aventi incidenza sull'attività edilizia ovvero la normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche.

Un'innovazione particolarmente rilevante del decreto legge 69/2024, recepita nella legislazione regionale, attiene all'introduzione della possibilità di conformare le opere abusive, attraverso la realizzazione di lavori, anche strutturali, che rendano ammissibile la sanatoria. Si prevede, infatti, che il PdC e la SCIA in sanatoria possano prevedere la preventiva attuazione degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari:

- per CONFORMARE le opere da sanare alla disciplina urbanistica da osservare, tra cui la rimozione delle opere che non possono essere sanate;
- per ADEGUARE le medesime opere alla disciplina edilizia e alla normativa tecnica per le opere edilizie vigenti all'epoca della loro realizzazione.

Si ricorda che, qualora si rendano necessarie OPERE STRUTTURALI, sia per conformare le opere da sanare alla normativa tecnica dell'epoca di realizzazione, sia allo scopo di acquisire l'agibilità della costruzione, i lavori necessari per la regolarizzazione strutturale devono essere conformi alla normativa tecnica delle costruzioni vigente al momento della richiesta o presentazione del titolo in sanatoria, e dunque, ad oggi, alle NTC 2018.

Per i PdC in sanatoria, i tempi di conclusione del procedimento rimangono i medesimi stabiliti per il procedimento di sanatoria ordinario. Qualora gli stessi comprendano interventi edilizi anche strutturali per interventi di adeguamento ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli

stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche, i tempi di conclusione del procedimento e di efficacia sono quelli stabiliti per il titolo ordinario.

Sempre in conformità al decreto legge 69/2024, in continuità con quanto già previsto dalla legge regionale 19 del 2009, si sottolinea che vige anche per la sanatoria giurisprudenziale, la natura di OBLAZIONE della somma dovuta per la sanatoria, con conseguente effetto estintivo degli illeciti penali. L'articolo, infatti, mantenendo invariata la previsione che il rilascio del permesso in sanatoria debba essere subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in doppia misura o in alternativa in misura pari a quanto previsto dall'articolo 29 della legge regionale 19/2009, nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, mantiene inalterata la previsione del calcolo dell'oblazione commisurata alla parte di opera difforme dal permesso, ma interviene sulla ridefinizione delle sanzioni da applicarsi:

- nelle ipotesi di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire ovvero nei casi di assenza di segnalazione certificata di inizio attività, l'oblazione non può essere inferiore a 1.000 euro;
- nelle ipotesi di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, l'oblazione anche in questo caso non può essere inferiore a 1.000 euro qualora si tratti di variazioni non essenziali;
- nelle ipotesi di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, l'oblazione non può essere inferiore a 2.000 euro qualora, invece, si tratti di variazioni essenziali.

L'ammontare dell'oblazione è incrementato del 20 per cento qualora alla data di entrata in vigore della presente legge, trovino applicazione le deroghe previste dal presente articolo, o in alternativa dall'articolo 39, per il patrimonio edilizio esistente.

Il comma 2 quater della disposizione in parola, inoltre, dispone che la richiesta del permesso di costruire o la SCIA in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Sul punto, si precisa, che l'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 40 ter della presente legge. Nei casi in cui non sia possibile accertare l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli AVENTI DIRITTO attestano la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità accompagnata da una relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e dei materiali impiegati sottoscritta da parte del professionista incaricato.

Vi è, altresì, un rimando alla disciplina regionale in materia di immobili ubicati in zona sismica; infatti, per gli immobili di cui all'articolo 83 del decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia) si applicano le disposizioni di cui al Capo III del Decreto del Presidente della Regione 13 dicembre 2024, n. 0165/Pres. **Si tratta degli aspetti concernenti la cosiddetta semplificazione sismica, oggetto di puntuale approfondimento da parte della struttura regionale competente.**

In relazione agli interventi eseguiti su immobili soggetti a vincolo paesaggistico, può essere accertata la COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DELL'INTERVENTO, anche laddove i lavori abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. In queste sole ipotesi (sia pure in difetto di coordinamento della novella con la disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio rimasta immutata sul punto) è così SUPERATO IL DIVIETO DI SANATORIA PAESAGGISTICA ex art. 167, comma 4, D.lgs. n. 42/2004, come chiarito dal MIBACT nella Circolare n. 19 del 2 aprile 2025.

Il dirigente o responsabile dell'ufficio, infatti, richiede all'Autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento di compatibilità paesaggistica dell'intervento. L'Autorità competente

si pronuncia entro il termine perentorio di 180 giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di 90 giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini indicati, il dirigente provvede autonomamente.

La verifica della compatibilità paesaggistica deve concludersi, in ogni caso, entro il termine massimo (di 180 giorni) stabilito dal decreto legge 69/2024 e che il superamento di tale termine perentorio (così come quello di 90 giorni per l'espressione dei pareri) comporta il formarsi del silenzio-assenso su entrambi i pareri di competenza, in conformità all'art. 36-bis, comma 4, TUE, introdotto dal D.L. 69/2024.

Al riconoscimento della compatibilità paesaggistica segue l'applicazione di una sanzione pecuniaria per l'abuso paesaggistico, da quantificare secondo le regole dell'art. 167, comma 5 del D.lgs. 42/2004 (perizia di stima per la definizione del maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione). Anche in questo caso, l'effetto di sanatoria paesaggistica dell'accertamento di compatibilità è condizionato all'integrale corresponsione di detta sanzione. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del D.lgs. n. 42 del 2004.

La verifica di compatibilità paesaggistica secondo le regole appena esaminate, è necessaria per la sanatoria edilizia anche nel caso di vincolo paesaggistico sopravvenuto. In tale ipotesi alla valutazione di compatibilità paesaggistica non consegue l'applicazione della sanzione pecuniaria paesaggistica, in quanto la realizzazione delle opere (da sanare dal punto di vista edilizio) non configura anche un abuso paesaggistico, in quanto l'immobile non era vincolato al momento della loro realizzazione.

Si ricorda che il prevalente orientamento giurisprudenziale prevede che il divieto di sanatoria paesaggistica per nuovi volumi e superfici realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, previsto nel comma 1 dell'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, non opera per gli abusi paesaggistici realizzati prima della introduzione del divieto stesso.

Conseguentemente, ha subito modifiche anche l'**articolo 50**, recante la disciplina degli interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività e sanatoria, il quale già prevedeva nella versione previgente [e rimasta inalterata] il pagamento della sanzione pecuniaria pari al doppio del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento nel caso di conformità cosiddetta singola, ovvero nel rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della segnalazione.

La norma scaturisce dalla necessità di recepire anche per tali interventi, gli aspetti di semplificazione introdotti per l'articolo 49 e alla cui disciplina si rimanda.

Per quanto concerne l'articolo 50, comma 3, si rammenta che al fine dell'accertamento della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia trova applicazione quanto previsto dall'articolo 49, comma 2 ter. In tal caso la misura dell'oblazione è incrementata del 20 per cento. Il richiamo alla disciplina di cui all'articolo 49, comma 2 ter opera solamente a livello sostanziale ovvero determinando l'applicazione delle disposizioni di deroga di cui al Capo VII della legge di settore anche agli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA. Tale richiamo, non opera, invece, ai fini della determinazione della sanzione. In altre parole, per il calcolo della sanzione non è applicabile il principio di cui all'articolo 49, comma 2 unitamente all'incremento del successivo comma 2 ter, ma si applica la sanzione determinata in misura fissa di cui al medesimo comma 3 dell'articolo 50 incrementato del 20 per cento (619,20 euro).

In applicazione del principio generale di corresponsione del contributo di costruzione qualora all'intervento consegua un incremento della superficie imponibile di cui all'articolo 29, si ricorda che l'assoggettamento al

pagamento delle somme a titolo di contributo di costruzione, deve verificarsi anche in ordine all'incremento di superficie imponibile di cui all'articolo 50 ancorché non espressamente richiamato dall'articolo medesimo.

Per quanto concerne la modifica di cui all'**articolo 54** (Ritardo od omesso pagamento del contributo di costruzione) della legge regionale 19/2009, si individua un termine entro il quale il Comune riscuota coattivamente l'importo complessivo del contributo di costruzione non versato. Infatti, l'articolo 54, in analogia a quanto previsto dall'articolo 42 del DPR 380/2001, prevede che:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae ulteriormente. Successivamente all'accertamento del mancato pagamento, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi stabiliti dalla legge.

Con la presente si coglie l'occasione per esplicitare le procedure di cui al Capo II "Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni" del Codice regionale dell'edilizia come modificate dalla legge regionale 3 aprile 2024, n. 2.

A. MODIFICHE AL CAPO II (artt. 10, 10 bis e 11) E AL CAPO VI LR 19/2009 (art. 43).

Con l'introduzione dell'**articolo 36** della legge regionale 2/2024 si è provveduto alla riformulazione parziale dell'articolo 10 della legge regionale 19/2009, al fine di rettificare i richiami normativi superati e recepire le recenti disposizioni contenute nell'articolo 38 del D.lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) perseguendo l'obiettivo di semplificazione e accelerazione delle procedure.

La principale novità introdotta dall'articolo 36 prevede l'inserimento nell'istituto della Conferenza di servizi, attivabile anche in alternativa rispetto all'ordinario procedimento di accertamento di conformità, dell'effetto di variante urbanistica nel caso questa sia necessaria.

Ne deriva un aggiornamento normativo dell'ordinamento regionale che consente la possibilità, per i soggetti titolari delle opere pubbliche di cui all'articolo 10 della legge regionale 19/2009, di convocare la Conferenza di servizi, facoltà precedentemente consentita unicamente nella fattispecie in cui l'accertamento di conformità avesse dato esito negativo e/o nel caso del mancato perfezionamento dell'intesa tra le Amministrazioni statali e regionali.

In sintesi, l'articolo 10 aggiornato ne disciplina le fasi, le attività e il coordinamento con le altre discipline di settore, recependo le disposizioni introdotte dal D.lgs. 36/2023, innovando ed integrando le procedure di cui al D.P.R. 383/1994 e introducendo la facoltà, qualora non sia già accertata la conformità del progetto alla strumentazione urbanistica e alla regolamentazione edilizia, di convocare una Conferenza di servizi in forma semplificata per l'approvazione del progetto e la localizzazione delle opere, nell'ambito della quale poter anche conseguire l'effetto di variante urbanistica qualora la variazione del vigente strumento di pianificazione dovesse risultare necessaria, oppure anche per la sola apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

A tal fine, il legislatore regionale ha inteso poi introdurre, in seno alla medesima Conferenza di servizi, una forma di pubblicità e partecipazione nei casi in cui il progetto dell'opera pubblica richieda la contestuale variazione dello

strumento urbanistico. Partecipazione, che per le opere Regionali si estende, rispetto ai soli soggetti interessati da procedura espropriativa, anche a chiunque sia interessato.

Resta invariata la disciplina relativa alle opere soggette a comunicazione di conformità.

L'articolo **37** della LR 2/2024 integra la disciplina della LR 19/2009 introducendo *ex novo* l'articolo 10 bis, relativo a opere pubbliche di altre Amministrazioni ed enti pubblici, diverse da quelle statali, regionali e comunali, ma comunque soggette alla normativa in materia di lavori pubblici (es. ATER, Aziende sanitarie, Comunità montane e collinari, Consorzi di bonifica, Consorzi industriali, AUSIR, etc.).

Per questa nuova fattispecie, precedentemente soggetta alle disposizioni di cui al Capo III della LR 19/2009 ovvero il regime edificatorio ordinario, viene definita una disciplina analoga rispetto a quella prevista per gli accertamenti e le comunicazioni di conformità anche per quanto concerne l'introduzione dell'istituto della Conferenza di servizi secondo le modalità stabilite dall'articolo 10 novellato.

Il legislatore ha inteso pertanto estendere le disposizioni nonché le novità semplificatorie e procedurali di cui all'articolo 10 della LR 19/2009 anche a tali fattispecie, confermando al Comune la competenza anche in relazione all'accertamento o comunicazione di conformità.

Con l'articolo **38** della legge regionale 2/2024 si estendono anche all'articolo 11 della legge regionale 19/2009 relativo ad opere pubbliche comunali le medesime disposizioni discendenti dal recepimento dell'articolo 38 del D.lgs. 36/2023 nonché quelle procedurali di cui all'articolo 10 della LR 19/2009.

Infine, l'articolo **47** della LR 2/2024 allinea le disposizioni in materia di vigilanza e sanatoria di cui all'articolo **43** della legge regionale 19/2009, estendendole alle opere pubbliche di cui agli articoli 10 bis e 11 della medesima legge regionale 19/2009.

In occasione della disamina dei principali aggiornamenti normativi intervenuti con la LR 2/2024, si ritiene opportuno cogliere l'occasione per esplicitare, in ottica chiarificatoria, alcuni temi relativi alle caratteristiche e all'iter procedurale delle opere pubbliche di cui agli articoli 10, 10 bis e 11 della LR 19/2009, con particolare riferimento alle questioni oggetto di plurime richieste di delucidazione da parte degli operatori del settore.

A. 1 IN TEMA DI CONFORMITÀ DELLE OPERE artt. 10, 10 bis e 11 della LR 19/2009

Nel dettaglio, i seguenti aspetti:

A.1.1 Compatibilità/Conformità delle opere

A.1.2 Qualificazione delle opere

- 1) Requisiti soggettivi e istituto della delegazione amministrativa
- 2) Requisiti oggettivi (Opere statali, regionali, di altre pubblici amministrazioni/enti o comunali)

A.1.1 Compatibilità/Conformità delle opere.

Sul tema della verifica di conformità urbanistica delle opere, il legislatore regionale ha inteso operare un distinguo: se, infatti, in materia di opere pubbliche statali e regionali (art. 10 della LR 19/2009) e di quelle di altre Amministrazioni ed enti pubblici (art. 10 bis), l'accertamento di conformità è compiuto in ordine alla sua compatibilità con gli strumenti di pianificazione comunale vigenti e adottati, nel caso delle opere pubbliche comunali (art. 11) il confronto con la disciplina urbanistica vigente, agli effetti dell'ammissibilità o meno delle opere sul territorio, avviene attraverso una puntuale verifica di conformità rispetto a norme attuative operative e a previsioni azzonative, nell'obiettivo di acclarare la sussistenza di tale requisito in quanto assunto a

precondizione essenziale per l'esecuzione delle opere succitate. **L'attività di verifica urbanistica come sopra delineata, si può svolgere, anche in presenza di strumenti urbanistici solamente adottati ricadenti nel periodo di salvaguardia di legge, con la verifica finalizzata a confermare il non contrasto dell'opera con lo strumento urbanistico, fermo restando che l'inizio dei lavori rimane subordinato all'efficacia della variante urbanistica che ne ha determinato la compatibilità.** La verifica di conformità, altresì, tiene conto dell'esigenza di assicurare coerenza con le altre misure di accelerazione delle procedure contemplate nel Regolamento di attuazione della legge regionale 5/2007 (articolo 11, D.P. Reg 86/2008). A tal proposito, giova ricordare, che la conformità urbanistica è la generale rispondenza delle opere in previsione agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, nonché ai regolamenti edilizi comunali, fermo restando il rispetto dei piani sovraordinati e delle leggi di settore (ad es. in materia di barriere architettoniche, efficientamento energetico, igienico-sanitaria, sicurezza, etc.).

La *ratio* di questa disposizione è di salvaguardare la competenza dei Comuni di incidere e operare direttamente sull'assetto dei suoli con proprie scelte pianificatorie e urbanistiche, condizione diversa rispetto a quella delle altre amministrazioni territoriali. A tal fine, il legislatore, nel caso di opere pubbliche comunali, ha ritenuto legittimo e coerente che la verifica di ammissibilità degli interventi, debba essere condotta in rapporto alle scelte pianificatorie assunte dall'amministrazione comunale in rapporto alle previsioni dello strumento urbanistico. Nel concetto di compatibilità, invece, si tiene conto che l'opera statale, regionale o di altri enti pubblici territoriali, e come tale, preminentemente a valenza territoriale ovvero destinata a soddisfare esigenze di area vasta o quantomeno intercomunale, non contrasti con le finalità dello strumento urbanistico e sia coerente con l'organizzazione del territorio previste dallo stesso, tenendo in considerazione anche gli obiettivi generali della pianificazione territoriale e urbanistica, fermo restando il rispetto dei piani sovraordinati e delle leggi di settore (ad es. in materia di barriere architettoniche, efficientamento energetico, igienico-sanitaria, etc.).

A tal proposito, si raccomanda, che lo studio di inserimento urbanistico (cfr. articolo 10, comma 5 bis, lettera b), della legge regionale 19/2009) sia chiaro nell'esplicitare le modalità di inserimento dell'opera nel territorio ed illustri le motivazioni delle scelte effettuate in relazione alle possibili alternative, anche documentandone i vantaggi in termini di costi/benefici. In capo al soggetto pubblico, nell'attività di valutazione e riconoscimento della compatibilità urbanistica, permane la facoltà di impartire prescrizioni esecutive.

A.1.2 Qualificazione delle opere.

In linea generale, tutti gli interventi edilizi soggetti al rilascio del titolo abilitativo nel territorio regionale sono sottoposti al regime normativo di cui al Capo III - "Regime edificatorio" della legge regionale 19/2009; a tale regime edificatorio, cd. ordinario, il legislatore ha inteso sottrarre coerentemente con le disposizioni legislative nazionali nonché del DPR 24/7/1977, n. 616 le fattispecie riguardanti la realizzazione di opere pubbliche (Capo II legge regionale 19/2009):

- statali e regionali, disciplinate dall'articolo 10 della legge regionale 19/2009;
- di altre Amministrazioni ed enti pubblici, di cui all'articolo 10 bis legge regionale 19/2009;
- comunali di cui all'articolo 11 della legge regionale 19/2009.

La norma di cui al Capo II- "*Attività edilizia delle pubbliche Amministrazioni*", pertanto, trova applicazione quando l'intervento risponda tanto ai requisiti oggettivi, qualificandosi lo stesso per sua natura quale opera pubblica, quanto ai requisiti soggettivi, relativi alla qualificazione del soggetto attuatore.

a) Requisiti soggettivi

In merito ai requisiti soggettivi, si rileva la necessità di precisare chi sono i soggetti titolati a presentare una comunicazione di conformità urbanistica o un accertamento di conformità. Oltre ai soggetti pubblici di cui

all'articolo 1, comma 2 del D.lgs. 165 del 2001¹, si considerano, al fine di avviare le procedure di cui si discute, al pari delle pubbliche amministrazioni anche gli organismi di diritto pubblico.

Gli organismi di diritto pubblico sono caratterizzati dalla presenza di tre condizioni ai fini dell'applicazione della normativa sui contratti pubblici: deve trattarsi, in particolare, di un soggetto dotato di personalità giuridica, sottoposto ad influenza dominante (gestione e controllo da parte della pubblica amministrazione) e dev'essere istituito per soddisfare specificamente bisogni di interesse generale aventi carattere non industriale o commerciale. Si tratta, pertanto, di una tipologia di amministrazione fondata su parametri oggettivi, ossia sulla tipologia delle attività esercitate e sulla natura delle stesse. (Cfr. Consiglio Stato Sez. del 26.9.2023, n. 8542)

1-Istituto della delegazione amministrativa

Preliminarmente, si ricorda che la delega è un istituto che permette di spostare la competenza da un organo ad un altro. In particolare, vi sono vari tipi di delega:

- delega interorganica, che si ha quando lo spostamento di competenza avviene da un organo ad un altro organo della stessa struttura amministrativa;
- delega intersoggettiva, che si ha, invece, quando lo spostamento di competenza avviene tra soggetti diversi.

Con l'articolo 36, comma 1, lettera e) della legge regionale 2/2024, il legislatore ha esteso la competenza comunale in materia di accertamento di conformità, già prevista per le delegazioni amministrative intersoggettive di cui all'articolo 51, commi 2 e 3 della legge regionale 14/2002² anche alle opere di competenza della Regione da realizzarsi mediante ricorso all'istituto della delegazione amministrativa interorganica.

Per quanto riguarda la delegazione amministrativa interorganica, invece, si rinvia all'articolo 50 bis della medesima legge³, con la quale è definita la possibilità per l'Amministrazione regionale di realizzare o gestire opere pubbliche tramite le proprie società strumentali.

¹ Per amministrazioni pubbliche si intendono tutte le amministrazioni dello Stato, ivi compresi gli istituti e scuole di ogni ordine e grado e le istituzioni educative, le aziende ed amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, le Regioni, le Province, i Comuni, le Comunità montane, e loro consorzi e associazioni, le istituzioni universitarie, gli Istituti autonomi case popolari, le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura e loro associazioni, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali, le amministrazioni, le aziende e gli enti del Servizio sanitario nazionale l'Agenzia per la rappresentanza negoziale delle pubbliche amministrazioni (ARAN) e le Agenzie di cui al decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300

² Art. 51 (Delegazione amministrativa intersoggettiva)

1. L'Amministrazione regionale, gli Enti di decentramento regionale e gli altri enti regionali sono autorizzati a provvedere alla progettazione e all'esecuzione di lavori pubblici di propria competenza, mediante delegazione amministrativa intersoggettiva ai soggetti e nelle materie di cui ai commi 2 e 3. 2. I soggetti delegatari possono essere individuati tra i seguenti:

- a) Enti locali e loro consorzi ed eventuali loro società in-house;
- b) consorzi di bonifica;
- c) (ABROGATA)
- d) consorzi tra enti pubblici;
- e) società di cui all'articolo 116 del decreto legislativo 267/2000;
- f) società a prevalente partecipazione regionale;
- g) enti e consorzi per lo sviluppo industriale.

3. Ai soggetti di cui al comma 2 possono essere delegati:

- a) lavori in materia di agricoltura relativi all'esecuzione e manutenzione di opere di bonifica, di sistemazione idraulico-agraria, di irrigazione, di ricomposizione fondiaria e di tutela e ripristino ambientali di cui all'articolo 2 del regio decreto 13 febbraio 1933, n. 215, ivi inclusi la redazione e l'aggiornamento dei piani generali di bonifica comprensoriali e di tutela del territorio di cui all'articolo 4 del regio decreto 215/1933;
- b) lavori in materia ambientale relativi all'esecuzione e manutenzione di opere idrauliche e di sistemazione idrogeologica, nonché di prevenzione o conseguenti a calamità naturali;
- c) lavori in materia di forestazione e di tutela dell'ambiente montano relativamente alle sistemazioni idraulico-forestali, agli interventi di selvicoltura e di difesa dei boschi dagli incendi;
- d) lavori in materia di viabilità e trasporti;
- e) lavori in materia marittimo-portuale e di navigazione interna.

³ Art. 50 bis (Delegazione amministrativa interorganica)

1. Ai sensi dell'articolo 15, comma 2, della legge regionale 4 maggio 2012, n. 10 (Riordino e disciplina della partecipazione della Regione Friuli Venezia Giulia a società di capitali), l'Amministrazione regionale può realizzare o gestire opere pubbliche tramite le proprie società strumentali il cui oggetto sociale comprenda tali opere pubbliche. 1 bis. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, il documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP) è approvato dalla Giunta regionale con propria deliberazione, su proposta dell'Assessore competente in materia di infrastrutture. L'approvazione di ogni altro livello progettuale rimane in capo al soggetto delegatario.

b) Requisiti oggettivi

1-Opere pubbliche statali

In relazione alle opere pubbliche delle "Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, o delle opere di interesse statale da realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti o da concessionari di servizi pubblici", devono intendersi quelle opere compiute direttamente dalle Amministrazioni statali, nell'esercizio delle proprie competenze istituzionali, o comunque realizzate su aree di proprietà del demanio statale Non rientrano, invece, nella medesima casistica le opere realizzate dal privato in regime di concessione in quanto rimangono assoggettati alla disciplina ordinaria di cui al Capo III della legge regionale 19 del 2009. Le opere di interesse statale, invece, ricomprendono quegli interventi eseguiti da soggetti qualificabili quali organismi di diritto pubblico finalizzati a soddisfare specifiche esigenze di interesse generale (a titolo esemplificativo: Anas spa, Autorità di sistema portuale del Mare Adriatico Orientale, Rete Ferroviaria Italiana, Università degli Studi di Udine e Trieste, etc.) o da concessionari di servizi pubblici (ad esempio: Autostrade Alto Adriatico, Autostrade per l'Italia spa, RAI – Radio Televisione Italiana spa, etc.) che, in forza del perseguimento dell'interesse collettivo, agiscono nella cura di quel pubblico interesse.

2-Opere pubbliche regionali

In relazione alle opere pubbliche dell'"Amministrazione regionale, nonché le opere pubbliche da eseguirsi dai loro formali concessionari", i requisiti soggettivi vanno ricercati in quelle strutture dell'Amministrazione regionale e in quegli enti regionali individuati dal "Regolamento di organizzazione dell'Amministrazione regionale e degli Enti regionali" (D.P. Reg. n. 0277/Pres. del 27 agosto 2004 e s.m.i.) o nelle società strumentali della Regione di cui alla legge regionale 10/2012 e successive modifiche.

3-Opere pubbliche di altre amministrazioni ed enti pubblici

Ferma restando la specifica casistica relativa alle opere pubbliche di competenza comunale di cui all'articolo 11 della legge regionale 19/2009, per le quali la norma ne prevede l'approvazione con deliberazione da parte dell'organo comunale competente, il legislatore attraverso la legge regionale 2/2024, ha inteso estendere la disciplina di cui all'articolo 10 della legge regionale 19/2009, anche agli interventi che sono attuati da Amministrazioni ed enti pubblici non riconducibili a quelli di cui agli articoli 10 e 11 della medesima legge. A tal fine, le opere pubbliche realizzate da codeste amministrazioni, sono introdotte ex novo nell'articolo 10 bis (es. ATER, AUSIR, Aziende sanitarie, Comunità montane e collinari, Consorzi di bonifica, Consorzi industriali, etc.).

A.2. IN TEMA DI PROCEDURE PER L'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

A.2.1 Indicazioni operative per l'istanza di accertamento di OPERE STATALI (art. 10, co. 1, lett. a, della LR 19/2009) e di OPERE REGIONALI (art. 10, co. 1, lett. b, della LR 19/2009)

In tema di OPERE STATALI

- a) Procedura ordinaria
- b) Conferenza di servizi anche in alternativa alla procedura ordinaria
- c) Opere conformi e non conformi
- d) Documentazione da trasmettere
- e) Rapporti con il Piano paesaggistico regionale

a) Procedura ordinaria.

L'accertamento di conformità urbanistica ordinario per le opere pubbliche statali è eseguito dalle Amministrazioni statali competenti, d'intesa con l'Amministrazione regionale, entro 60 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione interessata; il termine entro il quale i Comuni nel cui territorio ricadono le opere dovranno

esprimere il proprio parere di competenza è stabilito in 30 giorni dalla richiesta da parte dell'Amministrazione regionale, scaduto il quale si prescinde da esso.

Ai fini dell'accertamento di conformità delle opere, le stesse sono da ritenersi conformi anche quando risultano compatibili con gli strumenti di pianificazione comunale (e infraregionale, ove presenti) vigenti ed adottati, così come esplicitato nel precedente punto A.1.1 e con l'accertamento di conformità possono essere altresì impartite prescrizioni operative. Tali prescrizioni attengono anche al recepimento di eventuali prescrizioni contenute nei pareri espressi dai soggetti competenti.

Ai fini del perfezionamento dell'intesa con lo Stato, l'assenso in ordine alla localizzazione nel territorio regionale delle opere pubbliche è espresso con deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di infrastrutture e territorio. Qualora l'accertamento di conformità dia esito negativo oppure l'intesa tra lo Stato e la Regione non si perfezioni entro il termine stabilito, i soggetti titolari delle opere possono convocare una Conferenza di servizi.

b) Conferenza di servizi anche in alternativa alla procedura ordinaria (art. 10 commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 7, 8)

In alternativa alla procedura cosiddetta ordinaria oppure nelle casistiche sopra menzionate di accertamento negativo o di mancato perfezionamento dell'Intesa Stato-Regione, l'Amministrazione interessata ha la facoltà di convocare una Conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 38 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (nel rispetto della legge 241/1990) per l'approvazione del progetto ai sensi dei commi 2, 3 e 4 dell'articolo 10 della legge regionale 19/2009.

Ai fini dello svolgimento della Conferenza di servizi, l'Amministrazione proponente convoca l'Amministrazione regionale, i Comuni nel cui territorio ricadono le opere previste, le Amministrazioni dello Stato e gli enti comunque tenuti ad adottare atti di intesa o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta, previsti dalle leggi statali e regionali, nonché gli enti titolari ex lege di funzioni pianificatorie. Preliminarmente alla convocazione della Conferenza di servizi, è indispensabile che l'Amministrazione interessata svolga una propria valutazione di conformità dell'opera rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, nonché della necessità di acquisizione di aree di proprietà privata interessate dalle opere attraverso l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

La partecipazione dell'Amministrazione regionale alla Conferenza di servizi, come previsto dall'articolo 22 sexies della legge regionale n. 7/2000, è coordinata dalla Direzione Centrale individuata dalla Giunta regionale, la quale verifica preliminarmente quali siano le strutture regionali coinvolte nella Conferenza di servizi e individua il Rappresentante Unico Regionale. Tale competenza è attualmente in capo alla Direzione Centrale difesa dell'ambiente, energia e sviluppo sostenibile, come disposto dalla D.G.R. 1935/2011. Inoltre, per il raggiungimento dell'intesa Stato-Regione viene altresì, integrata la nomina del Rappresentante Unico Regionale, con specifica delibera della Giunta Regionale su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di infrastrutture e territorio.

Al tal fine, la documentazione -unitamente al progetto- relativa alla convocazione della Conferenza di servizi, va trasmessa alla Direzione centrale difesa dell'ambiente, energia e sviluppo sostenibile che avrà cura della successiva trasmissione alle competenti strutture dell'Amministrazione regionale.

Per quanto attiene, invece, alla partecipazione dei Comuni alla Conferenza di servizi, si precisa che nella fattispecie di opere non conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, la partecipazione sarà preceduta da una delibera del Consiglio Comunale. **Con la deliberazione si esprime il parere sull'opera e sui contenuti di variante urbanistica necessari a consentire l'inserimento dell'opera nello strumento urbanistico e viene conferito al delegato il potere di rappresentanza dell'ente comunale in sede di Conferenza di servizi.**

Per la partecipazione delle Amministrazioni statali alla Conferenza di servizi, si rimanda a quanto previsto dalla legge 241/1990 e s.m.i.

c) Opere conformi/Non conformi

Nel caso in cui le opere siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici e non vi sia necessità di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, né di reiterazione di quello esistente, alla Conferenza di servizi partecipano l'amministrazione regionale, con il proprio Rappresentante Unico, gli enti locali interessati, nonché le altre Amministrazioni dello Stato ed enti comunque tenuti a adottare atti di intesa o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta, previsti dalle leggi statali e regionali nonché enti titolari ex lege di funzioni pianificatorie.

La determinazione conclusiva della Conferenza di servizi di cui all'articolo 10, comma 8 della legge regionale 19/2009, adottata dall'Amministrazione procedente in esito della stessa, sostituisce a ogni effetto gli atti di intesa, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta e gli altri atti di assenso comunque denominati previsti da leggi statali regionali e perfeziona ad ogni fine urbanistico ed edilizio l'intesa tra lo Stato e la Regione ai fini della localizzazione dell'opera.

A tal proposito si sottolinea che a seguito della modifica introdotta nell'ordinamento regionale, in recepimento delle previsioni del citato articolo 38 del D.lgs. 36/2023, è superata la precedente disposizione normativa che prevedeva la necessità dell'unanimità dei partecipanti alla Conferenza di servizi ai fini dell'approvazione del progetto.

Nel caso di non conformità dell'opera e, conseguentemente, della necessità di variazione degli strumenti urbanistici, anche in relazione all'esigenza di acquisire la disponibilità delle aree interessate con l'apposizione di un nuovo vincolo o la reiterazione di quello esistente, contestualmente alla convocazione della Conferenza di servizi, le Amministrazioni procedenti provvedono:

- alla pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta indizione e convocazione della Conferenza di servizi nonché alla pubblicazione integrale del progetto sul proprio sito istituzionale e su quello delle Amministrazioni i cui strumenti devono essere variati;
- a richiedere la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione di un avviso dell'avvenuto deposito del progetto.

In questa eventualità resta intesa la necessità imprescindibile di comunicazione di apposizione del vincolo espropriativo agli interessati, da ampliare a nuovi soggetti qualora ad esito della conferenza emerga la necessità di apportare modifiche localizzative o di tracciato dell'opera, secondo le modalità e i termini previsti dalla specifica disciplina in materia (D.P.R. 327/2001, LR 14/2002).

d) Documentazione e trasmissione.

L'istanza di accertamento di conformità urbanistica di opere delle *"Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, o delle opere di interesse statale da realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti o da concessionari di servizi pubblici"*, corredata della opportuna documentazione, dovrà essere trasmessa:

- al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Provveditorato Interregionale per il Veneto, Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia;
- alla Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia – Direzione centrale infrastrutture e territorio – Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggistica;
- agli Enti locali nel cui territorio ricade l'opera da realizzarsi.

Ove l'opera interessi aree soggette a pianificazione territoriale di livello infraregionale (articolo 14 della LR 5/2007) oppure aree soggette a pianificazione di settore (es. Ambiti portuali o altro) la relativa documentazione andrà trasmessa anche agli enti pubblici a cui è attribuita la funzione pianificatoria.

L'istanza dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 bis dell'articolo 10:

- la documentazione tecnico-grafica prevista dai rispettivi livelli di progettazione, come definiti dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici;
- uno studio di inserimento urbanistico contenente i seguenti elementi:

- 1) l'indicazione del titolo, nel caso diverso dal proprietario, a eseguire le opere;
- 2) l'indicazione dei vincoli e dei beni tutelati interferenti con l'opera;
- 3) la dimostrazione della compatibilità delle opere previste rispetto alle previsioni degli strumenti comunali (e, ove esistenti, infraregionali, strumenti di pianificazione portuale, piani di conservazione e sviluppo, e altri piani di settore – PAI, PGRA) di pianificazione vigenti e adottati e della coerenza con l'assetto del territorio, supportata da idonei estratti degli strumenti stessi.

A completamento della documentazione progettuale di cui all'articolo 10, comma 5 bis della legge regionale 19/2009, nel caso di opere non conformi, oppure che richiedano l'apposizione o la reiterazione del vincolo espropriativo, dovranno essere predisposti gli elaborati relativi:

- a beni e soggetti interessati dalla procedura espropriativa;
- alle eventuali fasce di rispetto e misure di salvaguardia, ove necessario (per fasce di rispetto si intendono i limiti di rispetto da strade, ferrovie, altre infrastrutture, etc., che si sovrappongono e si aggiungono a quelle delle NTA di zona omogenea; per misure di salvaguardia si intendono le disposizioni normative in genere finalizzate alla protezione dei suoli e/o a preservarli da azioni e attività trasformative, non necessariamente riconducibili a strumenti urbanistici solamente adottati);
- agli strumenti urbanistici vigenti e al piano modificato in conseguenza della variazione in forma quantomeno di estratto contenente l'eventuale ricucitura dell'assetto urbanistico coinvolto per lo stretto intorno;
- alla relazione di adeguamento, oppure di coerenza, con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) in relazione a quanto disciplinato nella legge regionale 5/2007 e nel D.P. Reg. 126/2022 (cfr. paragrafo Rapporti con il PPR);
- agli elaborati specialistici, o in alternativa, alle asseverazioni necessarie ad acquisire in sede di Conferenza di servizi i pareri previsti dalla LR 5/2007 (cfr. art. 63 bis e 63 sexies) e dalla normativa di settore (es. valutazione ambientale strategica, geologica, invarianza idraulica, igienico-sanitario, etc.).

I soggetti partecipanti, i cui strumenti urbanistici devono essere variati, (Comuni, Consorzi industriali, Autorità portuale, etc.) esprimono la propria posizione tenendo conto delle osservazioni presentate entro il termine per la conclusione della Conferenza di servizi. **Le osservazioni sono quelle formulate nell'ambito degli avvisi di cui al comma 6 quater e non quelle indicate al comma 6 ter che risultano riservate alle sole opere di cui al comma 1, lett. b) dell'art. 10 della LR 19/2009.** Ai fini dell'espressione del parere, il competente organo (Consiglio Comunale, Consiglio di Amministrazione, Comitato Portuale, etc.) può delegare un rappresentante ad esprimersi sia sul progetto (aspetti relativi al titolo abilitativo edilizio) che sul progetto di variante urbanistica nonché sulle osservazioni presentate.

In tali casi, la determinazione conclusiva della Conferenza di servizi ha effetto di variante agli strumenti urbanistici vigenti e adottati e costituisce, ove necessario, apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ovvero reiterazione di vincoli già apposti se scaduti nonché dichiarazione di pubblica utilità e indifferibilità delle opere previste. Inoltre, con l'assenso del rappresentante unico delegato dalla Giunta Regionale si può perfezionare anche l'intesa con lo Stato.

L'Amministrazione procedente provvede alla pubblicazione sul proprio sito istituzionale nonché su quelli delle Amministrazioni i cui strumenti devono essere variati di un avviso dell'avvenuta conclusione della Conferenza di servizi con effetto di variante agli strumenti urbanistici nonché di apposizione o reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio.

L'estratto degli strumenti urbanistici di cui al punto 3 deve contenere la precisa rappresentazione delle opere di progetto nella base cartografica rappresentante l'azonamento dello strumento urbanistico per identificare le zone omogenee e i vincoli interessati, nonché riportare le norme di attuazione relative alle opere, ivi comprese eventuali norme generali e specifiche (anche di deroga).

Unitamente alla documentazione sopraindicata, il proponente indica, e in via collaborativa allega, copia dei pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta già ottenuti, fatta salva la necessità di specifici elaborati o asseverazioni richiesti dalle vigenti disposizioni sovraordinate e di settore (ad esempio in materia di barriere architettoniche, efficientamento energetico, gestione delle terre e rocce da scavo, invarianza idraulica, etc.).

Per le opere che riguardano complessi storici monumentali e archeologici sottoposti a tutela ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004 (di seguito Codice) dev'essere acquisita l'autorizzazione ai sensi dell'articolo 21 del Codice medesimo, preliminarmente all'invio della documentazione, nella procedura cosiddetta ordinaria, ovvero in sede di Conferenza di servizi.

Per le opere che interessano beni tutelati ai sensi della parte III del Codice, dovrà essere acquisita, prima del rilascio dell'accertamento di conformità o della presentazione della comunicazione di conformità la specifica autorizzazione paesaggistica; questa, ai sensi del comma 4 dell'articolo 146 del Codice, costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

d) Rapporti con il Piano Paesaggistico Regionale

L'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (di seguito PPR) è richiesto dalla LR 5/2007 (cfr. artt. 57 ter e 57 quater) per le varianti urbanistiche al PRGC di tipo puntuale (cfr. D.P. Reg. 126/2022, articolo 5, comma 3, lettera a), secondo quanto prescritto agli articoli 63 bis e 63 sexies della menzionata legge. È soggetta ad un adeguamento anche la pianificazione territoriale infraregionale.

Parimenti, il D.P. Reg. 126/2022 - *Regolamento di attuazione della parte III Paesaggio, ai sensi degli articoli 57 quater, comma 6, e 61, comma 5, lettera c) della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5*, disciplina, tra gli altri, le modalità attuative del procedimento di adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni del PPR e a tal fine detta disposizioni procedurali applicative.

In relazione a quanto prescritto nel Regolamento di attuazione, le varianti agli strumenti urbanistici che si rendono necessarie per la realizzazione di progetti di opere approvate con procedimenti aventi effetto di variante urbanistica e interessanti beni paesaggistici di cui alla parte III del D.lgs. 42/2004 richiedono l'acquisizione del parere di adeguamento al PPR (cfr. art. 5 comma 3, lettera f).

Nel caso di varianti urbanistiche conseguenti all'approvazione del progetto di opera pubblica, se interessati beni paesaggistici oggetto di tutela o ulteriori contesti, l'adeguamento al PPR è assicurato nel corso del procedimento di approvazione del progetto previsto dalla specifica normativa di settore.

Allo stesso tempo, è utile precisare che non vi è obbligo di adeguamento paesaggistico qualora la variante urbanistica e il relativo iter siano finalizzati unicamente alla reiterazione o apposizione di vincoli urbanistici espropriativi o procedurali e non comportino modifiche alle previsioni azzonative e normative dello strumento urbanistico al fine di acquisire la disponibilità delle aree interessate dalle opere: è questo, infatti, il caso di una variante che pur non comportando modifiche alle vigenti previsioni azzonative e normative dello strumento

urbanistico e pertanto quando l'opera pubblica sia già conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 63 sexies, comma 1 ter della legge regionale 5/2007.

Infatti, l'esclusione dal procedimento di adeguamento paesaggistico opera anche in riferimento alla fattispecie di approvazione di progetti di opere pubbliche conformi allo strumento urbanistico comunale vigente, unicamente qualora si renda necessaria la reiterazione del vincolo espropriativo esistente oppure l'apposizione di un nuovo vincolo espropriativo che non comporti modifiche alle previsioni azzonative e normative dello strumento urbanistico.

Infine si rammenta che, qualora la variante non riguardi beni paesaggistici tutelati o ulteriori contesti oppure nel caso di mera reiterazione o nuova apposizione del vincolo espropriativo di cui al summenzionato articolo 63 sexies, comma 1 ter della LR 5/2007, la documentazione di variante è corredata da una relazione che assicuri coerenza con finalità e obiettivi del PPR e attuazione degli indirizzi e delle direttive del Piano Paesaggistico, ai sensi dell'articolo 9, comma 1 del D.P. Reg. 126/2022. Le modalità di trasmissione e consultazione dei competenti organi competenti del MIC sono disciplinate dal comma 5 del medesimo articolo.

In tema di OPERE REGIONALI

a) Procedura ordinaria

L'accertamento di conformità urbanistica è eseguito dalla struttura regionale competente, sentiti gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi. Le procedure dell'iter ordinario si concludono entro 60 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione competente, fermo restando il termine di 30 giorni dalla richiesta per l'espressione degli enti locali interessati, scaduto il quale si prescinde da esso.

Il provvedimento finale è rilasciato dalla Struttura regionale competente, individuata nella Direzione centrale infrastrutture e territorio – Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggistica.

Per quanto riguarda invece le opere di competenza della Regione da realizzarsi mediante l'istituto della delegazione amministrativa e interorganica, le procedure dell'iter cosiddetto ordinario si concludono entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta e il provvedimento finale è rilasciato dal Comune o dai Comuni nel cui territorio ricade l'opera da realizzarsi.

b) Conferenza di servizi in alternativa alla procedura ordinaria (art. 10 co. 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 7, 8 della LR 19/2009)

In alternativa alla procedura cosiddetta ordinaria, anche per le opere pubbliche regionali, indipendentemente dall'esito negativo dell'accertamento, il legislatore ha introdotto la facoltà di convocare la Conferenza di servizi, secondo le medesime procedure illustrate per le opere pubbliche statali.

Si richiama l'attenzione sul disposto dell'articolo 10, comma 6 ter della legge regionale 19/2009 in quanto, nel caso di non conformità dell'opera pubblica, esperite le procedure di pubblicazione dell'avviso di indizione e convocazione della conferenza e del progetto, entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di deposito sul BUR, è prevista la facoltà per chiunque di formulare osservazioni.

Nel caso l'opera interessi aree soggette a pianificazione territoriale di livello infraregionale (articolo 14 della LR 5/2007), oppure aree con una propria autonomia pianificatoria (es. Ambiti portuali o altro) la relativa documentazione andrà trasmessa anche agli enti pubblici cui è attribuita la speciale funzione di pianificazione.

I soggetti partecipanti, i cui strumenti urbanistici devono essere variati, (Comuni, Consorzi industriali, Autorità portuale, etc.) esprimono la propria posizione tenendo conto delle osservazioni presentate entro il termine per la conclusione della Conferenza di servizi. **Le osservazioni sono quelle formulate nell'ambito degli avvisi di cui**

al comma 6 quater, e quelle indicate al comma 6 ter. Il competente organo (Consiglio Comunale, Consiglio di Amministrazione, Comitato Portuale, etc.) esprime il parere sull'opera e sui contenuti di variante urbanistica necessari a consentire l'inserimento dell'opera nel proprio strumento urbanistico e può conferire ad un proprio delegato i poteri di rappresentanza in sede di conferenza.

In particolare, per quanto attiene alle osservazioni di cui al comma 6 ter dell'articolo 10, stante la natura della Conferenza di servizi quale strumento di concentrazione rispetto ai vari endoprocedimenti, si evidenzia che il legislatore non richiede che il Consiglio comunale si esprima sulle osservazioni con uno specifico atto deliberativo, ma prevede che siano tenute in considerazione esprimendo la propria posizione nel parere che viene reso in conferenza, conseguentemente anche attraverso il proprio rappresentante delegato. Tuttavia, qualora i termini previsti per lo svolgimento della Conferenza di servizi lo consentano, il Consiglio comunale può essere interessato in relazione alle osservazioni. In proposito si fa presente che i termini della Conferenza di servizi non possono essere sospesi per consentire il coinvolgimento del Consiglio comunale in merito.

A riguardo, va notato il carattere generale che contraddistingue le osservazioni suindicate, tanto di natura propriamente urbanistica quanto in riferimento alla natura ablativa del provvedimento finale, tale per cui l'atto di adozione motivata della determinazione conclusiva della Conferenza di servizi deve riscontrare con adeguate motivazioni di carattere tecnico-giuridico, a sostegno del prevalente interesse pubblico. In altre parole, si rileva che le osservazioni, oltre ad essere tenute in considerazione nel parere del soggetto partecipante i cui strumenti urbanistici devono essere variati (Comuni, Consorzi industriali, Autorità portuale, etc.), saranno oggetto di valutazione della stessa Conferenza di servizi.

La variante, come definita in sede di Conferenza di servizi, con la determinazione conclusiva della conferenza, entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale della Regione, restando intesi gli obblighi di pubblicazione di cui all'articolo 10, comma 8 bis della LR 19/2009.

c) Documentazione e trasmissione

L'istanza di accertamento di conformità urbanistica di opere della "Amministrazione regionale, nonché le opere pubbliche da eseguirsi dai loro formali concessionari", corredata della opportuna documentazione, di cui al comma 5 bis, articolo 10 della legge regionale 19/2009 e così come illustrata nel paragrafo A.2.1, dovrà essere trasmessa:

- alla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Direzione centrale infrastrutture e territorio – Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggistica;
- agli Enti locali nel cui territorio ricade l'opera da realizzarsi.

Ove l'opera interessi aree soggette a pianificazione territoriale di livello infraregionale (articolo 14 della legge regionale 5/2007), la relativa documentazione andrà trasmessa anche agli enti pubblici cui è attribuita la speciale funzione di pianificazione.

Per le opere pubbliche di competenza della Regione da realizzarsi mediante l'istituto della delegazione amministrativa intersoggettiva (articolo 51, LR 14/2002) o della delegazione amministrativa interorganica (articolo 50 bis, LR 14/2002) l'istanza di accertamento di conformità urbanistica, corredata della opportuna documentazione, di cui al co. 5 bis, articolo 10 della LR 19/2009 e così come illustrata nel paragrafo A.2.1, dovrà essere trasmessa al Comune oppure ai Comuni nel cui territorio ricade l'opera da realizzarsi.

Per quanto attiene alla documentazione da presentarsi, vale quanto illustrato al paragrafo A.2.1.

OPERA STATALE	OPERA REGIONALE
PROCEDURA ORDINARIA	
- L'accertamento di conformità urbanistica viene eseguito dalle Amministrazioni statali di competenza d'intesa con l'Amministrazione regionale (Intesa Stato-Regioni).	- L'accertamento di conformità urbanistica viene eseguito dalla struttura regionale competente sentiti gli enti locali (NO intesa Stato-Regioni).
- Il perfezionamento dell'Intesa Stato-Regioni si conclude con il provvedimento del Provveditorato OOPP, previsa adozione di delibera della Giunta regionale , su proposta dell'Assessore competente in materia di Infrastrutture e territorio. Nell'Intesa è espresso l'assenso in relazione alla localizzazione delle opere pubbliche sul territorio regionale.	- Il provvedimento finale viene rilasciato dalla Struttura regionale competente, ovvero la Direzione centrale Infrastrutture e territorio – Servizio pianificazione territoriale e paesaggistica.
- Parere dei Comuni nel cui territorio sono realizzate le opere (trascorsi 30 gg si prescinde da esso).	- Parere dei Comuni nel cui territorio sono realizzate le opere (trascorsi 30 gg si prescinde da esso).
CONFERENZA DI SERVIZI (in alternativa alla PROCEDURA ORDINARIA)	
- La Conferenza di servizi viene convocata nei casi di accertamento di conformità con esito negativo o nei casi di mancato perfezionamento dell'Intesa Stato-Regioni. In ogni caso, può essere indetta per volontà dell'amministrazione precedente	- La Conferenza di servizi viene convocata a prescindere dall'esito dell'accertamento di conformità.
Viene convocata dall'Amministrazione precedente con i seguenti soggetti: - o l'Amministrazione regionale (la Direzione centrale difesa dell'ambiente, energia e sviluppo sostenibile è stata individuata dalla Giunta regionale quale soggetto competente per effetto del D.G.R 1935/2011) - o Le Amministrazioni dello Stato - o Gli enti tenuti ad adottare atti d'Intesa o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta previsti dalle leggi statali o regionali - o Gli enti titolari ex lege di funzioni pianificatorie	Viene convocata dall' Amministrazione precedente con i seguenti soggetti: - o I Comuni nel cui territorio sono realizzate le opere - o Direzioni regionali competenti - o Gli enti tenuti ad adottare atti d'Intesa o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta previsti dalle leggi statali o regionali - o Gli enti titolari ex lege di funzioni pianificato-rie
- L'istanza di accertamento di conformità urbanistica deve essere corredata dalla documentazione richiesta che deve essere trasmessa alla RAFVG – Direzione centrale Infrastrutture e territorio – Servizio pianificazione territoriale e paesaggistica (territorio@certregione.fvg.it), Direzione centrale dell'Ambiente, energia e sviluppo sostenibile e agli enti nel cui territorio ricade l'opera, nonché al Ministero delle	L'istanza di accertamento di conformità urbanistica deve essere corredata dalla documentazione richiesta che deve essere trasmessa alla RAFVG – Direzione centrale Infrastrutture e territorio – Servizio pianificazione territoriale e paesaggistica (territorio@certregione.fvg.it) e agli enti nel cui territorio ricade l'opera. Per le opere da realizzarsi mediante l'istituto della

Infrastrutture e trasporti – Provveditorato Interregionale per il Veneto, il Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia	delegazione amministrativa intersoggettiva o della delegazione amministrativa interorganica, l'istanza di accertamento, corredata dalla documentazione richiesta, deve essere trasmessa ai soggetti partecipanti.
La documentazione richiesta è indicata nel Punto A.2.1 lettera d) ed è differenziata in base alla necessità o meno che il provvedimento conclusivo della Conferenza di servizi produca anche l'effetto di variante.	La documentazione richiesta è indicata nel Punto A.2.1 lettera d) ed è differenziata in base alla necessità o meno che il provvedimento conclusivo della Conferenza di servizi produca anche l'effetto di variante.
Le osservazioni presentate dagli interessati possono essere solo quelle nell'ambito degli avvisi di cui all' articolo 10, comma 6 quater ovvero i soggetti interessati dall'esproprio.	Le osservazioni presentate dai soggetti partecipanti possono essere quelle nell'ambito degli avvisi di cui all' articolo 10, comma 6 quater e quelle di cui all' articolo 10, comma 6 ter ovvero da chiunque.

A.2.2 Indicazioni operative per l'istanza di accertamento di OPERE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI ED ENTI PUBBLICI (art. 10 bis della LR 19/2009)

Per opere pubbliche di "Altre amministrazioni" ed Enti pubblici", si intendono le opere pubbliche realizzate da Amministrazioni ed enti pubblici non riconducibili a quelli di cui agli articoli 10 e 11 della medesima legge ovvero le opere pubbliche realizzate, a titolo esemplificativo, da ATER, AUSIR, Aziende sanitarie, Comunità montane e collinari, Consorzi di bonifica, Consorzi industriali, etc.). La competenza per il rilascio dell'accertamento di conformità, nel termine di 30 giorni ovvero l'acquisizione della comunicazione di conformità è in capo al comune o ai comuni interessati dall'opera da realizzarsi; i soggetti partecipanti i cui strumenti urbanistici devono essere variati (Comuni, Consorzi industriali, Autorità portuale, etc.) esprimono la propria posizione tenendo conto delle osservazioni presentate entro il termine per la conclusione della Conferenza di servizi. **Le osservazioni sono quelle formulate nell'ambito degli avvisi di cui al comma 6 quater e non quelle indicate al comma 6 ter che risultano riservate alle sole opere di cui al comma 1, lett. b) dell'art. 10 della LR 19/2009.** Ai fini dell'espressione del parere il competente organo (Consiglio Comunale, Consiglio di Amministrazione, Comitato Portuale, etc.) può delegare la relativa funzione a un proprio rappresentante, il quale si esprime sia sul progetto, con particolare riferimento agli aspetti relativi al titolo abilitativo edilizio, che sul progetto di variante urbanistica nonché sulle osservazioni presentate. Per quanto attiene alla documentazione da presentare per la procedura ordinaria e della Conferenza di servizi valgono le medesime disposizioni relative alle opere pubbliche statali e alle opere pubbliche regionali.

A.2.3 Indicazioni operative per OPERE COMUNALI (art. 11 della LR 19/2009)

Per opere pubbliche comunali, la cui approvazione del progetto definitivo è deliberata dall'organo competente (Consiglio o Giunta Comunale), il legislatore regionale ha rafforzato le vigenti misure semplificatorie e di accelerazione delle procedure contemplate nel Regolamento di attuazione della LR 5/2007 (articolo 11 del D.P. Reg. 86/2008), introducendo con la LR 2/2024 la facoltà di ricorrere all'istituto della Conferenza di servizi.

In relazione all'iter della Conferenza di servizi valgono le medesime disposizioni relative alle opere pubbliche statali e alle opere pubbliche regionali declinate al livello delle opere pubbliche comunali.

Ai fini dell'espressione del proprio parere, nel caso in cui l'opera pubblica non sia conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici, ovvero qualora le opere siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, ma debba

essere acquisita la disponibilità delle aree interessate dalle opere apponendo oppure reiterando il vincolo preordinato all'esproprio, l'Amministrazione comunale acquisisce, come previsto dall'articolo 10, comma 6, la deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sia sul progetto, sia in relazione agli aspetti relativi al titolo abilitativo edilizio che sul progetto di variante urbanistica. Il Consiglio Comunale può delegare la relativa funzione a un proprio rappresentante, il quale potrà anche esprimersi in ordine alle osservazioni presentate.

Per quanto attiene alle osservazioni di cui al comma 6 ter dell'articolo 10, si evidenzia che il legislatore non prevede che sulle stesse il Consiglio comunale si esprima in quanto l'istituto della conferenza di servizi nasce quale strumento di concentrazione delle procedure. Tuttavia, qualora i termini previsti per lo svolgimento della conferenza di servizi lo consentano, il Consiglio comunale può essere interessato in relazione alle osservazioni. In proposito si fa presente che i termini della conferenza di servizi non possono essere sospesi per consentire il coinvolgimento del Consiglio comunale in merito.

La procedura di cui all'articolo 10, comma 6 ter si applica anche alle opere pubbliche di altre amministrazioni e enti pubblici (art. 10 bis) e opere pubbliche comunali (art. 11) nonostante il comma 6 ter faccia riferimento al solo comma 1, lettera b) dell'articolo 10.

Qualora la Conferenza di servizi venga convocata dall'Amministrazione comunale per un'opera pubblica conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici, l'organo competente all'approvazione del progetto (Giunta comunale) potrà esprimersi nell'ambito della Conferenza di servizi.

La determinazione conclusiva della Conferenza di servizi viene predisposta dal Responsabile dell'ufficio oppure dal RUP dell'intervento e sostituisce ad ogni effetto gli atti di intesa, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta e gli altri atti di assenso comunque denominati. L'effetto di variante urbanistica correlato alla conclusione della Conferenza di servizi è vigente dal giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso della determinazione motivata di conclusione della Conferenza di servizi sul Bollettino Ufficiale della Regione, restando intesi gli obblighi di pubblicazione di cui all'articolo 10, comma 8 bis della legge in esame.

A.3 IN TEMA DI PROROGHE DEI TERMINI NELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ.

In relazione alla scadenza dei termini per l'inizio e la fine dei lavori si ricorda che la L.R. 5/2020, recante *"Ulteriori misure urgenti per far fronte all'emergenza epidemiologica da COVID-19 e alle conseguenze del conflitto russo-ucraino nel comparto agricolo e agroalimentare"*, ha disposto una proroga delle scadenze previste per i titoli edilizi di **due anni**, senza necessità di adempimenti o comunicazione da parte dei soggetti interessati; la LR 19/2009, articolo 61, comma 3 septies ha recepito la proroga di **un anno** disposta dall'art. 10 septies del D.L. 21/2022 recante *"Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina"*, convertito con modificazioni dalla legge 51/2022; la proroga opera per gli atti abilitativi edilizi in corso di validità alla data di entrata in vigore del medesimo decreto legge 21/2022. Anche in questo caso la proroga opera senza necessità di presentazione di alcuna comunicazione o richiesta specifica.

Si ricorda infine che qualora non sia possibile iniziare i lavori o ultimarli entro il termine stabilito dal provvedimento, il soggetto proponente può presentare, entro i termini fissati nel provvedimento, un'istanza finalizzata alla proroga di tali termini. All'istanza, da inviare al soggetto che ha rilasciato l'accertamento di conformità urbanistica, dovrà essere allegata una dichiarazione da parte del Responsabile Unico di Progetto oppure da un soggetto con potere di rappresentanza dell'Ente o della società, in cui si attesta che il progetto non sia stato modificato e la situazione urbanistica delle aree interessate non sia variata, presentando le opportune dichiarazioni.

A.4 IN TEMA DI COMUNICAZIONE DI CONFORMITÀ.

Sul tema, com'è noto, con i precedenti interventi legislativi il legislatore ha voluto assoggettare ad una procedura semplificata determinate categorie di interventi, individuati all'articolo 10, comma 1 del D.P. Reg. 18/2012 – *"Regolamento di attuazione della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 "Codice regionale dell'edilizia"*, a condizione che gli interventi siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, nonché conformi ai regolamenti edilizi comunali vigenti.

La documentazione a corredo della presentazione dell'istanza di comunicazione di conformità per le opere pubbliche di cui all'articolo 10 e 10 bis è trasmessa a cura del soggetto titolare dell'intervento, prima dell'inizio dei lavori:

- per le opere pubbliche di cui all'articolo 10 comma 2 al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Provveditorato Interregionale per il Veneto, Trentino-Alto Adige, Friuli Venezia Giulia; alla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Direzione centrale infrastrutture e territorio – Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica e al Comune nel cui territorio ricade l'opera da realizzarsi;
- per le opere pubbliche di cui all'articolo 10 comma 3 alla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Direzione centrale infrastrutture e territorio – Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggistica e al Comune nel cui territorio ricade l'opera da realizzarsi;
- per le opere pubbliche di competenza della Regione da realizzarsi mediante l'istituto della delazione amministrativa intersoggettiva e interorganica al Comune nel cui territorio ricade l'opera da realizzarsi;
- per quelle disciplinate dall'articolo 10 bis al Comune nel cui territorio ricade l'opera da realizzarsi.

In particolare, ai sensi dell'articolo 10, comma 10, la documentazione da trasmettere deve contenere:

- a) attestazione a firma di un progettista abilitato che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, nonché la conformità ai regolamenti edilizi comunali vigenti, eventualmente supportata da idonei elaborati progettuali esplicativi;
- b) planimetria con localizzazione dell'intervento in scala adeguata;
- c) documentazione tecnico-grafica necessaria all'individuazione e alla rappresentazione delle opere.

A riguardo, si ritiene auspicabile che nell'attestazione di cui alla lettera a) sia esplicitata la tipologia di intervento edilizio presentato e la fattispecie di cui all'articolo 10 del D.P. Reg. 18/2012 ricorrente affinché l'opera possa qualificarsi come opera pubblica soggetta a comunicazione di conformità.

Analogamente si suggerisce anche l'indicazione del titolo che riconosce al soggetto che comunica la conformità dell'intervento il diritto di eseguire le opere (l'elenco indicato all'articolo 21, comma 2 della LR 19/2009 può essere riferibile anche alle opere che rientrano nell'articolo 10). Unitamente alla documentazione sopraindicata, il proponente indica, e in via collaborativa allega, copia dei pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta già ottenuti, fatta salva la necessità di specifici elaborati o asseverazioni richiesti dalle vigenti disposizioni di settore e sovraordinate (ad esempio in materia di barriere architettoniche, efficientamento energetico, gestione delle terre e rocce da scavo, invarianza idraulica, etc.). Per le opere che riguardano complessi storici monumentali e archeologici sottoposti a tutela ai sensi della parte II del Codice ex D.lgs. 42/2004 è acquisita l'autorizzazione ai sensi dell'articolo 21 del Codice medesimo, preliminarmente all'invio della documentazione, nella procedura così detta ordinaria, ovvero in sede di Conferenza di servizi. Per le opere che ricadono in zona vincolata ai sensi della parte III del Codice, dovrà essere acquisita la specifica autorizzazione paesaggistica; questa, ai sensi del comma 4, articolo 146 del Codice costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

A fronte di una documentazione completa, il soggetto competente a ricevere la comunicazione di conformità può richiedere la documentazione mancante e quella integrativa ritenuta necessaria ai fini di consentire l'archiviazione della comunicazione stessa.

A.5 IN TEMA DI OPERE URGENTI.

L'articolo 10, comma 13 disciplina il procedimento per le opere urgenti da realizzarsi in vista di un rischio di emergenza oppure da realizzarsi nel corso dello stato di emergenza. In tali situazioni, il legislatore ha previsto un iter semplificato prevedendo una comunicazione preliminare da trasmettere alla Regione e ai Comuni interessati dalle opere, mentre l'invio della documentazione tecnico-descrittiva è prevista a lavori ultimati, nonostante possa essere anche allegata alla comunicazione. Questa particolare fattispecie di opere può essere realizzata anche qualora non sussista la conformità urbanistica e inoltre per questa tipologia di opere non trova applicazione quanto stabilito dai commi 2 e 3 dell'articolo 10 della LR 19/2009.

Il legislatore, con la legge regionale 2/2024, ha esteso tale fattispecie anche alle altre Amministrazioni ed enti pubblici di cui all'articolo 10 bis.

Per ricomprendere un intervento tra quelli aventi le caratteristiche di opere urgenti deve verificarsi una delle condizioni previste rispettivamente dall'articolo 140 del D.lgs. 36/2023, dagli articoli 24 e 25 del D.lgs. 1/2018 e dall'articolo 9 della LR 64/1986.

Per quanto attiene alle opere pubbliche realizzabili a titolo precario, il legislatore ha esteso tale possibilità anche alle opere disciplinate dall'articolo 10 bis. Per quanto riguarda la competenza ad autorizzare tali opere, si fa presente che per quanto riguarda le opere delle Amministrazioni di cui all'articolo 10, commi 2 e 3, la competenza è in capo all'Amministrazione regionale; mentre per quanto riguarda le opere disciplinate dall'articolo 10 bis, la competenza è in capo al Comune nel cui territorio sono previste le opere, analogamente a quanto avviene con le procedure ordinarie sia di accertamento di conformità urbanistica che di presentazione della comunicazione di conformità.

A.6 IN TEMA DI AGIBILITÀ.

Per le opere pubbliche di cui agli articoli 10 e 10 bis della legge in esame, l'atto di collaudo finale o il certificato di regolare esecuzione tengono luogo della segnalazione certificata di agibilità.

Il Responsabile Unico del Progetto, ad avvenuta conclusione dei lavori, provvederà a trasmettere per quanto di rispettiva competenza allo Stato, alla Regione e al Comune nel cui territorio è stata realizzata l'opera l'atto di collaudo o il certificato di regolare esecuzione.

A.7 IN TEMA DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.

Per quanto attiene alle opere pubbliche realizzabili in attività edilizia libera di cui all'articolo 16 della LR 19/2009, le stesse non sono soggette alla procedura di accertamento o comunicazione. Per tali opere restano ferme le prescrizioni di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 16. Qualora le opere previste interessino immobili vincolati ai sensi della parte II, D.lgs. 42/2004 oppure ricadano in zone vincolate ai sensi della parte III del medesimo D.lgs. 42/2004, la loro realizzazione è subordinata, se non ricade in fattispecie di esenzione, al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalla disciplina in materia di tutela dei Beni culturali e del paesaggio. Per la realizzazione di opere pubbliche in attività edilizia libera si ricorda infine che restano fermi gli obblighi imposti dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 1, comma 2, della LR 19/2009, tra cui quelli relativi a modificazioni del classamento catastale e gli adempimenti previsti in materia di sicurezza statica e antisismica, ove necessario.

A.8 IN TEMA DI VIGILANZA.

Con la L.R. 2/2024 è stata operata un'estensione della disciplina di cui all'articolo 43 della legge regionale 19/2009 anche per le opere pubbliche di cui agli articoli 10 bis e 11.

La norma vigente prevede che per l'accertamento di conformità o comunicazione di conformità in sanatoria, relative a opere pubbliche di cui agli articoli 10, 10 bis e 11 della LR 19/2009, non è richiesta la doppia conformità, bensì la sola conformità al momento della presentazione della domanda.

È previsto il pagamento di una oblazione solo per le opere soggette all'accertamento di conformità, mentre per le opere soggette a comunicazione in sanatoria non è prevista alcuna oblazione.

Si coglie l'occasione per allegare alcuni schemi riepilogativi riguardanti le fattispecie illustrate all'interno della presente circolare, al fine di semplificare la comprensione dei contenuti riportati:

- schema sul procedimento sanzionatorio in caso di assenza di titolo;
- schema sul procedimento sanzionatorio in caso di parziale difformità;
- schema sul procedimento sanzionatorio in caso di variazioni essenziali al titolo;
- schema sull'articolo 10 in tema di opere statali e regionali;
- schema sull'articolo 10 bis in tema di opere di altre amministrazioni o enti pubblici;
- schema sull'articolo 11 in tema di opere comunali.

Stante la complessità e l'importanza delle modifiche normative introdotte si rimane a disposizione per chiarimenti e/o precisioni.

PER IL DIRETTORE DEL SERVIZIO
IL DIRETTORE CENTRALE

dott.ssa Magda Uliana

*(sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21
del D.Lgs. n. 82/2005 e successive modificazioni e integrazioni)*

Amministrazione competente: Direzione Centrale infrastrutture e territorio
Struttura competente: Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggistica
Responsabile procedimento: dott.ssa Magda Uliana – tel. 040 3774721 - magda.uliana@regione.fvg.it
Responsabili dell'istruttoria: dott.ssa Cristina Albery - tel. 0432 555226 - cristina.albery@regione.fvg.it geom. Natalino Giorgiutti – tel. 0432 555723 – natalino.giorgiutti@regione.fvg.it arch. Cristina Pegan – tel. 0432 555 067 – cristina.pegan@regione.fvg.it