

LEGGE REGIONALE 1 dicembre 2017, n. 48

“Norme in materia di titoli abilitativi edilizi, controlli sull’attività edilizia e mutamenti della destinazione degli immobili”

IL CONSIGLIO REGIONALE HA APPROVATO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

PROMULGA LA SEGUENTE LEGGE:

Art. 1

Modalità di effettuazione dei controlli in ordine alle comunicazioni di inizio lavori asseverate

1. In relazione alle comunicazioni di inizio lavori asseverate (CILA) presentate per gli interventi di cui al comma 1 dell’articolo 6-bis del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE) - testo A, emanato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, lo sportello unico per l’edilizia (SUE), entro dieci giorni lavorativi successivi alla presentazione, controlla la completezza della documentazione.
2. I comuni, nell’ambito dei regolamenti SUE, possono definire modalità di svolgimento dei controlli, con cadenza almeno bimestrale, anche a campione, comunque in una quota non inferiore al 20 per cento delle comunicazioni presentate da individuare mediante preventivo sorteggio, prevedendo sopralluoghi in loco.
3. Il responsabile dello sportello unico per l’edilizia, entro dieci giorni lavorativi dalla data in cui è stato effettuato il sorteggio della pratica da sottoporre a controllo, ne dà comunicazione all’interessato indicando la data del sopralluogo. Entro i successivi trenta giorni il responsabile SUE comunica all’interessato l’esito del controllo.
4. In caso di esito negativo dei controlli, ove il responsabile SUE rilevi la insussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti urbanistici per l’esecuzione degli interventi di cui al comma 1, ordina motivatamente all’interessato di conformare l’opera realizzata alla normativa vigente entro il termine di sessanta giorni. Decorso inutilmente tale termine si applica la sanzione pecuniaria pari a euro 1.000,00.
5. La mancata sottoposizione a controllo delle CILA non preclude l’esercizio dei poteri di vigilanza comunale di cui agli articoli 27 e seguenti del d.p.r. 380/2001.

Art. 2

Modalità di effettuazione dei controlli in ordine alle segnalazioni certificate presentate ai fini dell’agibilità

1. In relazione alle segnalazioni certificate presentate ai fini dell’agibilità ai sensi dell’articolo 24 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), emanato con d.p.r. 380/2001, i comuni, nell’ambito dei regolamenti SUE, possono definire modalità di svolgimento dei controlli mensili anche a campione, comunque in una quota non inferiore al 20 per cento delle segnalazioni presentate, da individuare mediante preventivo sorteggio, prevedendo l’ispezione delle opere realizzate.
2. Il responsabile dello sportello unico per l’edilizia (SUE), entro dieci giorni lavorativi dalla data in cui è stato effettuato il sorteggio della pratica da sottoporre a controllo, ne dà comunicazione all’interessato indicando la data dell’eventuale ispezione dell’immobile o manufatto. Entro i successivi trenta giorni il responsabile SUE comunica all’interessato l’esito del controllo.

3. In caso di esito negativo dei controlli, ove il responsabile SUE rilevi la carenza delle condizioni e dei requisiti in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e barriere architettoniche, ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata alla normativa vigente entro il termine di sessanta giorni, disponendo l'inagibilità dell'opera, ferma restando l'applicazione delle sanzioni per le opere realizzate in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o dal permesso di costruire o con variazioni essenziali.
4. La mancata sottoposizione a controllo delle segnalazioni certificate di agibilità non preclude l'esercizio dei poteri di vigilanza comunale di cui agli articoli 27 e seguenti del d.p.r. 380/2001.

Art. 3

Disposizioni di coordinamento. Modifiche alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14, alla legge regionale 29 luglio 2008, n. 21, alla legge regionale 28 maggio 2004, n. 8, alla legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 e alla legge regionale 10 maggio 2012, n. 39

1. Alla legislazione regionale sono apportate le seguenti disposizioni di coordinamento:
 - a) alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale) sono apportate le seguenti modifiche:
 - 1) al comma 1 bis dell'articolo 3, come aggiunto dall'articolo 1 della legge regionale 1 agosto 2011, n. 21 e successivamente sostituito dall'articolo 3 della legge regionale 5 dicembre 2014, n. 49, le parole: "prima del rilascio del certificato di agibilità." sono sostituite dalle seguenti: "prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), emanato con d.p.r. 380/2001.;"
 - 2) al comma 4 dell'articolo 4, come modificato dall'articolo 4 della l.r. 49/2014, le parole: "prima del rilascio del certificato di agibilità." sono sostituite dalle seguenti: "prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), emanato con d.p.r. 380/2001.;"
 - 3) al comma 3 dell'articolo 5 le parole: "mediante denuncia di inizio attività (DIA), ai sensi dell'articolo 22 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con d.p.r. 380/2001, come sostituito dall'articolo 1 del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, o, in alternativa, mediante permesso di costruire." sono sostituite dalle seguenti: "mediante permesso di costruire o mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire.;"
 - 4) al comma 1 dell'articolo 7, come modificato dall'articolo 5 della l.r. 21/2011, dall'articolo 20 della legge regionale 3 luglio 2012, n. 18, dall'articolo 12 della legge regionale 7 agosto 2013, n. 26, dall'articolo 1 della l.r. 49/2014, dall'articolo 5 della legge regionale 19 novembre 2015, n. 33 e dall'articolo 5, comma 1, della legge regionale 5 dicembre 2016, n. 37, le parole: "la DIA" sono sostituite dalle seguenti: "la segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire";
 - b) alla legge regionale 29 luglio 2008, n. 21 (Norme per la rigenerazione urbana) sono apportate le seguenti modifiche:
 - 1) al comma 2, lettera g), dell'articolo 7 bis, le parole: "prima del rilascio del certificato di agibilità." sono sostituite dalle seguenti: "prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), emanato con d.p.r. 380/2001.;"
 - 2) al comma 3, lettera c), dell'articolo 7 ter, le parole: "prima del rilascio del certificato di agibilità;" sono sostituite dalle seguenti: "prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE),"

- emanato con d.p.r. 380/2001.”;
- 3) il comma 4 dell’articolo 7 quinquies, è sostituito dal seguente:
“4. Gli interventi di cui agli articoli 7 ter e 7 quater sono realizzabili mediante permesso di costruire o mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire.”;
- c) al comma 2 dell’articolo 8, capo II della legge regionale 28 maggio 2004, n. 8 (Disciplina in materia di autorizzazione alla realizzazione e all’esercizio, all’accreditamento istituzionale e accordi contrattuali delle strutture sanitarie e socio-sanitarie pubbliche e private), le parole: “Alla domanda deve essere allegato il certificato di agibilità” sono sostituite dalle seguenti: “Alla domanda deve essere allegata la segnalazione certificata di agibilità di cui all’articolo 24 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), emanato con decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380”;
- d) alla legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate) sono apportate le seguenti modifiche:
- 1) al comma 2, lettera b), dell’articolo 1 sono soppresse le seguenti parole: “, limitatamente agli edifici di edilizia residenziale pubblica”;
 - 2) al comma 2 dell’articolo 6 le parole: “sono soggetti a permesso di costruire” sono sostituite dalle seguenti: “sono realizzati mediante permesso di costruire o mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire”;
 - 3) al comma 1 dell’articolo 7 dopo le parole: “previo rilascio del permesso di costruire” sono aggiunte le seguenti: “o previa presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire”;
 - 4) il comma 2 dell’articolo 7 è sostituito dal seguente:
“2. Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione del contributo ai sensi dell’articolo 16 del d.p.r. 380/2001.”;
 - 5) al comma 1 dell’articolo 8, dopo le parole: “previo rilascio del permesso di costruire”, sono aggiunte le seguenti: “o previa presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire”;
 - 6) il comma 2 dell’articolo 8 è sostituito dal seguente:
“2. Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione del contributo ai sensi dell’articolo 16 del d.p.r. 380/2001.”;
- e) alla legge regionale 10 dicembre 2012, n. 39 (Abbattimento delle barriere architettoniche mediante realizzazione di ambienti per persone con disabilità grave negli edifici di edilizia residenziale in proprietà), sono apportate le seguenti modifiche:
- 1) al comma 2 dell’articolo 5, i primi due periodi sono sostituiti dai seguenti:
“Gli interventi previsti dalla presente legge, qualora comportino incremento di volumetrie o superfici utili, sono realizzati previo rilascio del permesso di costruire o previa presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire. Alla richiesta di rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, in alternativa al permesso di costruire, devono essere allegati, oltre alla documentazione già prevista dalla vigente normativa.”;
 - 2) dopo il comma 6 dell’articolo 5 sono aggiunti i seguenti:
“6 bis. Gli interventi previsti dalla presente legge, qualora non comportino incremento di volumetrie o superfici utili e non prevedano la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell’edificio, sono realizzati senza alcun titolo abilitativo ai sensi dell’articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, emanato con decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380.”;
“6 ter. Gli interventi previsti dalla presente legge, qualora non comportino incremento di volumetrie o superfici utili e prevedano la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell’edificio, sono realizzati previa comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell’articolo 6-bis del t.u. emanato con d.p.r. 380/2001.”.

Art. 4

Disposizioni in materia di mutamento della destinazione d'uso degli immobili

1. Costituiscono mutamenti della destinazione d'uso rilevanti le forme di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare comportanti il passaggio a una diversa categoria funzionale tra quelle di seguito indicate, ancorché non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie:
 - a) residenziale;
 - b) turistico-ricettiva;
 - c) produttiva e direzionale;
 - d) commerciale;
 - e) rurale.
2. La destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, come risultante dal titolo abilitativo edilizio o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento oppure da altri atti probanti successivi all'accatastamento.
3. I mutamenti di destinazione d'uso rilevanti di cui al comma 1, con o senza opere, sono realizzati mediante permesso di costruire o mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, a seconda della tipologia dell'intervento edilizio al quale è connesso il mutamento della destinazione d'uso. Gli interventi che prevedono una diversa destinazione d'uso tra quelle riconducibili alla medesima categoria funzionale sono realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività.
4. I mutamenti di destinazione d'uso, anche quelli non comportanti il passaggio a una diversa categoria funzionale, sono ammessi nel rispetto delle condizioni e degli usi previsti dagli strumenti urbanistici comunali.
5. Gli strumenti urbanistici comunali stabiliscono limitazioni ai mutamenti della destinazione d'uso, qualora sussistano esigenze di tutela della salute, della sicurezza, dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico, artistico e culturale, del decoro urbano, nonché di salvaguardia e valorizzazione dei caratteri identitari e tradizionali del contesto sociale e architettonico.
6. Sono fatti salvi i vincoli relativi alle destinazioni d'uso derivanti da finanziamento pubblico o da varianti urbanistiche regolate da specifiche disposizioni normative e/o convenzionali.

Art. 5

Abrogazione della legge regionale 7 aprile 2014, n. 12

1. La legge regionale 7 aprile 2014, n. 12 (Disposizioni in materia di certificato di agibilità, in attuazione dell'articolo 25, comma 5-ter, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, emanato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), è abrogata.

La presente legge è pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Puglia ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 1 della L.R. 12/05/2004, n. 7 "Statuto della Regione Puglia".

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Puglia.

Data a Bari, addì 1 DICEMBRE 2017

MICHELE EMILIANO