

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Emilia-Romagna

BOLLETTINO UFFICIALE

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA REGIONE - VIALE ALDO MORO 52 - BOLOGNA

Parte prima - N. 14

Anno 56

25 luglio 2025

N. 194

LEGGE REGIONALE 25 LUGLIO 2025, N.5

MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 30 LUGLIO 2013, N. 15 (SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA) E ALLA LEGGE REGIONALE 21 OTTOBRE 2004, N. 23 (VIGILANZA E CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA ED APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA STATALE DI CUI ALL'ARTICOLO 32 DEL D.L. 30 SETTEMBRE 2003, N. 269, CONVERTITO CON MODIFICHE DALLA LEGGE 24 NOVEMBRE 2003, N. 326), PER IL RECEPIMENTO DEL DECRETO LEGGE 29 MAGGIO 2004, N. 69 (DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA)

LAVORI PREPARATORI

LEGGE REGIONALE 25 LUGLIO 2025, N.5

MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 30 LUGLIO 2013, N. 15 (SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA) E ALLA LEGGE REGIONALE 21 OTTOBRE 2004, N. 23 (VIGILANZA E CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA ED APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA STATALE DI CUI ALL'ARTICOLO 32 DEL D.L. 30 SETTEMBRE 2003, N. 269, CONVERTITO CON MODIFICHE DALLA LEGGE 24 NOVEMBRE 2003, N. 326), PER IL RECEPIMENTO DEL DECRETO LEGGE 29 MAGGIO 2004, N. 69 (DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA)

L'ASSEMBLEA LEGISLATIVA REGIONALE HA APPROVATO

IL PRESIDENTE DELLA REGIONE PROMULGA

la seguente legge:

INDICE

CAPO I MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE N. 15 del 2013

- Art. 1 Modifiche all'articolo 7 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 2 Modifiche all'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 3 Modifica all'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 4 Modifica all'articolo 18 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 5 Inserimento dell'articolo 23 bis nella legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 6 Modifiche all'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013

CAPO II MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE N. 23 del 2004

- Art. 7 Modifica all'articolo 2 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 8 Modifiche all'articolo 3 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 9 Modifica all'articolo 10 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 10 Modifiche all'articolo 13 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 11 Modifiche all'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 12 Modifica all'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 13 Modifiche all'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 14 Modifica all'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 15 Modifiche all'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 16 Modifiche all'articolo 17 bis della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 17 Inserimento degli articoli 17 ter e 17 quater nella legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 18 Modifiche all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004

CAPO III DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 19 Entrata in vigore

Capo I

Modifiche alla legge regionale n. 15 del 2013

Art. 1

Modifiche all'articolo 7 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Al comma 1 dell'articolo 7 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla lettera c bis) le parole "o di logge rientranti all'interno dell'edificio" sono sostituite dalle seguenti: ", di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche";

b) dopo la lettera c bis) è inserita la seguente:

“c ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;”.

Art. 2

Modifiche all'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013

1. Alla fine del comma 3 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013 sono aggiunte le seguenti parole: “, a condizione che la documentazione presentata ai fini del rilascio o della presentazione del medesimo titolo abbia incluso copia dei titoli abilitativi pregressi o ne siano stati indicati gli estremi, anche attraverso l'utilizzo della modulistica regionale unificata.”.

2. Al comma 4 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013 le parole: “sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia” sono sostituite dalle seguenti: “non sia disponibile copia del titolo abilitativo e, tuttavia,

sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio dello stesso, anche quando non se ne conoscono gli estremi".

3. Dopo il comma 7 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013 è aggiunto il seguente:

"7 bis. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del Codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.".

Art. 3

Modifica all'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Alla fine del comma 8 dell'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013 sono aggiunte le seguenti parole: "Nei trenta giorni successivi alla ricezione della documentazione di variazione progettuale, lo Sportello unico verifica la rispondenza del progetto come conformato alla disciplina dell'attività edilizia, in coerenza con la richiesta di modifica. Ove permangano contrasti con la disciplina dell'attività edilizia, lo Sportello unico assume i provvedimenti di cui al comma 7. Trascorsi trenta giorni dall'invio allo Sportello unico della documentazione integrativa senza che siano stati assunti i provvedimenti di cui al periodo precedente, i lavori possono riprendere in conformità al progetto come modificato.".

Art. 4

Modifica all'articolo 18 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Alla fine del comma 14 dell'articolo 18 della legge regionale n. 15 del 2013 sono aggiunte le seguenti parole: "L'attestazione telematica ha altresì i contenuti del provvedimento tacitamente rilasciato. Decorso inutilmente quindici giorni dalla richiesta, l'attestazione è sostituita da una dichiarazione del privato ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa).".

Art. 5

Inserimento dell'articolo 23 bis nella legge regionale n. 15 del 2013

1. Dopo l'articolo 23 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

“Art. 23 bis

Casi particolari di attestazione dei requisiti igienico-sanitari per la
destinazione residenziale

1. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1 bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, ai fini dell'attestazione delle condizioni di cui al comma 3, lettera b), dell'articolo 23 per gli immobili e le unità immobiliari a destinazione residenziale, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato, in sede di presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

a) locali con un'altezza utile inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 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.

2. L'asseverazione di cui al comma 1 può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio, di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;

b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 trovano altresì applicazione:

a) nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di interventi di recupero di volumetrie esistenti attraverso demolizione e nuova costruzione, a condizione che i requisiti di cui al comma 1 siano legittimamente presenti nell'edificio originario e quest'ultimo abbia destinazione d'uso residenziale;

b) per gli interventi di mutamento d'uso verso la destinazione residenziale con opere diverse da quelle previste dalla lettera a);

c) per gli interventi in immobili o unità immobiliari a destinazione residenziale che comportino il mutamento di superficie accessoria in superficie utile in conformità alla disciplina urbanistica.

4. Fermi restando i casi di cui ai commi 2 e 3, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie di cui al comma 1 anche nelle seguenti ipotesi:

a) per la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità per titoli edilizi rilasciati o assentiti prima del 28 luglio 2024, relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedevano legittimamente dette caratteristiche dimensionali, in ragione delle deroghe previste dalla disciplina vigente;

b) per la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità senza la realizzazione di lavori, ai sensi dell'articolo 23, comma 2, per immobili che abbiano beneficiato di un condono edilizio senza conseguire l'agibilità per il mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari previgenti.”.

Art. 6

Modifiche all'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Al comma 1 dell'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013 sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo le parole “in atto nell'immobile” sono inserite le seguenti: “o in una singola unità immobiliare”;

b) le parole “ai sensi del comma 2.” sono sostituite dalle seguenti: “ai sensi del presente articolo, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie. Il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera

senza opere anche nel caso in cui comporta l'esecuzione di opere costituenti attività edilizia libera ai sensi dell'articolo 7, comma 1.".

2. Dopo il comma 1 dell'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

"1 bis. Il mutamento di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare e di un intero immobile tra le categorie funzionali di cui al comma 3 e all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle norme di settore, statali e regionali, incidenti sulla disciplina dell'attività che si intende insediare nonché delle condizioni specifiche fissate dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dei commi 2 e 2 bis.".

3. Al comma 2 dell'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013 sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo le parole "degli immobili" sono inserite le seguenti: "o delle singole unità immobiliari, ivi comprese quelle poste al primo piano fuori terra o seminterrate, e fissare specifiche condizioni cui le stesse sono subordinate";

b) dopo il primo periodo è inserito il seguente: "Per specifiche condizioni si intendono criteri oggettivi stabiliti nelle norme tecniche di attuazione, supportati da adeguata motivazione presente nel documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) o in altri elaborati dello strumento di pianificazione.".

4. Dopo il comma 5 dell'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

"5 bis. Nel rispetto delle specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici e dalla normativa di settore, il mutamento di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, in deroga a quanto previsto dal comma 5, non è assoggettato all'obbligo di reperimento o monetizzazione di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi pubblici e pertinenziali previsto dalla legge regionale n. 24 del 2017 come attuata dalla pianificazione urbanistica comunale. Rimane fermo il pagamento del contributo di costruzione secondo i principi della normativa vigente.".

5. Alla fine del comma 6 bis dell'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013 sono aggiunte le seguenti parole: "Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto

a SCIA, fermo restando il regime di ulteriore semplificazione previsto dall'articolo 7, comma 1, lettera p), e comma 5, lettera d).”.

Capo II

Modifiche alla legge regionale n. 23 del 2004

Art. 7

Modifica all'articolo 2 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Dopo il comma 4 dell'articolo 2 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326), è inserito il seguente:

“4 bis. Al fine di assicurare pubblicità e trasparenza circa i lavori di realizzazione delle opere pubbliche e degli interventi edilizi privati soggetti a titolo abilitativo o a CILA a norma della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) i committenti, i direttori dei lavori e le imprese esecutrici espongono e mantengono leggibile nei cantieri, per tutta la durata dei lavori, un cartello che riporti i dati prescritti dalla legislazione vigente, dal regolamento edilizio comunale e da un apposito atto regionale di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12 della stessa legge regionale n. 15 del 2013. L'atto di coordinamento tecnico regola anche forme di digitalizzazione del cartello di cantiere che consentano ai soggetti interessati di accedere ad informazioni più complete sulle opere in via di realizzazione.”.

Art. 8

Modifiche all'articolo 3 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Alla fine del comma 2 dell'articolo 3 della legge regionale n. 23 del 2004 sono aggiunte le seguenti parole: “, fatto salvo quanto previsto dal comma 2 bis”.

2. Dopo il comma 2 dell'articolo 3 della legge regionale n. 23 del 2004 è aggiunto il seguente:

“2 bis. Per le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dalle amministrazioni pubbliche individuate dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche) trova applicazione la disciplina di cui al Capo II del Titolo I della presente legge, con esonero dal

pagamento dei diritti di segreteria, delle oblazioni e delle sanzioni pecuniarie.”.

Art. 9

Modifica all’articolo 10 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Al comma 2 dell’articolo 10 della legge regionale n. 23 del 2004 le parole “doppio dell'aumento del valore dell'immobile” sono sostituite dalle seguenti: “triplo dell'aumento del valore dell'immobile”.

Art. 10

Modifiche all’articolo 13 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Al comma 3 dell’articolo 13 della legge regionale n. 23 del 2004, dopo il primo periodo è inserito il seguente: “Tale termine può essere prorogato con atto motivato del Comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell’immobile all’epoca di adozione dell’ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socioeconomico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.”.

2. Al comma 5 dell’articolo 13 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole “interessi urbanistici o ambientali” sono sostituite dalle seguenti: “interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell’assetto idrogeologico, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell’articolo 17 bis della legge n. 241 del 1990, acquisito mediante l’indizione di una conferenza di servizi semplificata”.

3. Dopo il comma 5 dell’articolo 13 della legge regionale n. 23 del 2004 è inserito il seguente:

“5 bis. Nei casi in cui l’opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell’assetto idrogeologico, il Comune, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell’articolo 17 bis della legge n. 241 del 1990, acquisito mediante l’indizione di una conferenza di servizi semplificata, può, altresì, provvedere all’alienazione del bene e dell’area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all’articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 (Misure urgenti per lo snellimento dell’attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo), condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell’acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell’abuso alla

procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dal Comune utilizzando le quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive definiti in conformità al prezziario regionale. Qualora le quotazioni OMI non siano disponibili, trova applicazione la modalità di calcolo del valore venale di cui al comma 2 bis dell'articolo 21 della presente legge.”.

Art. 11

Modifiche all'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Al comma 2 dell'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) le parole “doppio dell'aumento del valore dell'immobile” sono sostituite dalle seguenti: “triplo dell'aumento del valore dell'immobile”;
- b) le parole “ai sensi dell'articolo 21, comma 2” sono sostituite dalle seguenti: “ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis”.

Art. 12

Modifica all'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004

1. Alla fine della lettera f) del comma 1 dell'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono aggiunte le seguenti parole: “o dell'articolo 17 ter della presente legge”.

Art. 13

Modifiche all'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Al comma 2 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) le parole “doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile” sono sostituite dalle seguenti: “triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile”;
- b) le parole “ai sensi dell'articolo 21, comma 2” sono sostituite dalle seguenti: “ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis”.

Art. 14

Modifica all'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Al comma 1 dell'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 2004 le parole "doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile" sono sostituite dalle seguenti: "triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile".

Art. 15

Modifiche all'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Al comma 1 dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "in difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA" sono sostituite dalle seguenti: "in totale difformità da esso, ovvero in assenza della SCIA alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 13, comma 2 della legge regionale n. 15 del 2013".

2. Il comma 2 dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004 è sostituito dal seguente:

"2. Qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione delle opere, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 13, comma 3, e 14, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, può:

- a) richiedere il rilascio del permesso in sanatoria, per gli interventi realizzati in parziale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire;
- b) presentare una SCIA in sanatoria, per gli interventi realizzati in parziale difformità o in variazione essenziale dalla segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 13, comma 2 e per interventi in assenza, difformità o variazione essenziale dalla SCIA."

3. Dopo il comma 2 dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, è inserito il seguente:

"2.1. L'epoca di realizzazione dell'intervento di cui ai commi 1 e 2 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 10 bis, comma 4, della legge regionale n. 15 del 2013. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel precedente periodo, il tecnico incaricato attesta nella modulistica regionale

l'epoca di realizzazione, con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probatoria.”.

4. Nel comma 2 bis dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole “Al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile, il permesso e la SCIA in sanatoria possono prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi che, senza riguardare i parametri urbanistici ed edilizi cui è subordinata la sanatoria delle opere, siano necessari” sono sostituite dalle seguenti: “Il permesso e la SCIA in sanatoria possono prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per conformare le opere alla normativa urbanistica ed edilizia, tra cui la rimozione di quelle che non possono essere sanate e”.

5. Dopo il comma 2 bis dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, sono inseriti i seguenti:

“2 ter. Nei casi in cui la sanatoria di cui al presente articolo sia subordinata a SCIA, trova applicazione quanto previsto dall'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013.

2 quater. Nei casi in cui la sanatoria di cui al presente articolo sia subordinata al rilascio del permesso di costruire, trova applicazione il procedimento per il rilascio del permesso di costruire disciplinato dall'articolo 18 della legge regionale n. 15 del 2013, fermo restando che il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia sulla richiesta con provvedimento motivato:

a) nelle ipotesi disciplinate dal comma 1 entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata;

b) nelle ipotesi disciplinate dal comma 2 entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Trova applicazione quanto previsto dai commi 14 e 15 dell'articolo 18 della legge regionale n. 15 del 2013 in tema di silenzio assenso.

2 quinquies. I termini di cui al comma 2 quater sono interrotti per una sola volta qualora nel corso dell'istruttoria l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo circostanziato, e ricomincia a decorrere dalla completa ricezione degli elementi istruttori richiesti.”.

6. Al comma 3 dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla lettera b), le parole "non inferiore a 1.000 euro" sono sostituite dalle seguenti: "non inferiore a 1.032 euro";

b) alla lettera c), le parole "da 1.000 euro a 5.000 euro" sono sostituite dalle seguenti: "da 1.032 euro a 10.328 euro";

c) alla lettera c), le parole "valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2" sono sostituite dalle seguenti: "valutato ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis. Qualora accerti che le opere in difformità non abbiano comportato un aumento del valore dell'immobile, omette tale valutazione e dispone l'applicazione della sanzione nel minimo edittale come sopra definito".

7. Dopo il comma 3 dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, sono inseriti i seguenti:

"3 bis. Nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda:

a) l'ammontare delle oblazioni definite nelle lettere a) e b) del comma 3 è ridotto del venti per cento;

b) l'ammontare dell'oblazione definita nella lettera c) è stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, in una somma da 516 euro a 5.164 euro.

3 ter. Gli effetti di sanatoria dei titoli previsti dal presente articolo si producono solo con l'integrale corresponsione della oblazione di cui ai commi 3 e 3 bis."

8. Al comma 4 dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "con riferimento alle norme tecniche vigenti" sono sostituite dalle seguenti: "con riferimento ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente".

9. Il comma 4 bis dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004 è sostituito dal seguente:

“4 bis. Per le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, la sanatoria è subordinata all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento secondo quanto disposto dall'articolo 17 ter. Nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto della sanatoria trova applicazione quanto stabilito dall'articolo 17 ter, comma 4.”.

10. Dopo il comma 4 bis dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, è inserito il seguente:

“4 ter. Per gli immobili ubicati in zone classificate sismiche, trova applicazione quanto previsto dall'articolo 17 quater.”.

Art. 16

Modifiche all'articolo 17 bis della legge regionale n. 23 del 2004

1. Al comma 1 dell'articolo 17 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modifiche:

a) le parole “e fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illecito” sono sostituite dalle seguenti: “e fatti salvi i diritti dei terzi”;

b) le parole “sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 17, comma 3, della presente legge.” sono sostituite dalle seguenti: “oblazioni previste dall'articolo 17, commi 3 e 3 bis della presente legge.”;

c) sono aggiunte in fine le seguenti parole: “, fatto salvo quanto disposto dagli articoli 17 ter e 17 quater. L'amministrazione competente può adottare i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge n. 241 del 1990, nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere.”.

2. Dopo il comma 1 bis dell'articolo 17 bis della legge regionale n. 23 del 2004 è aggiunto il seguente:

“1 ter. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 10 bis, comma 4, della legge regionale n. 15 del 2013. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta, mediante la modulistica regionale, che la variante è stata realizzata nel corso dei lavori esecutivi del titolo rilasciato

prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probatoria.”.

Art. 17

Inserimento degli articoli 17 ter e 17 quater nella legge regionale n. 23 del 2004

1. Dopo l'articolo 17 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono inseriti i seguenti:

“Art. 17 ter

Regolarizzazione paesaggistica delle opere

1. Sulle richieste di permesso di costruire e sulle SCIA in sanatoria ai sensi degli articoli 17, comma 2, e 17 bis, relative ad interventi eseguiti in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, lo Sportello unico per l'edilizia acquisisce la compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.

2. Lo Sportello unico richiede il parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento al competente ufficio comunale preposto al rilascio dei provvedimenti in materia paesaggistica, che si pronuncia entro centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se ciascun parere non è reso entro i termini di cui al primo periodo, si intende formato sullo stesso il silenzio-assenso. Per acquisire i pareri lo Sportello unico indice una conferenza di servizi semplificata, fermo restando l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento e gli effetti comunque prodotti dal silenzio di cui al primo e secondo periodo. Entro lo stesso termine di svolgimento della conferenza lo Sportello unico acquisisce altresì il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nei casi previsti dall'articolo 6, comma 2, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013. Trova applicazione quanto stabilito dall'articolo 6, comma 2 ter della stessa legge regionale n. 15 del 2013.

3. Qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica si applica, per l'abuso paesaggistico, una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. In caso di rigetto della domanda si applica la

sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del decreto legislativo n. 42 del 2004.

4. Nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto della sanatoria, l'accertamento di compatibilità è subordinato all'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo espresso con le modalità previste nel comma 1. In tali ipotesi, l'accertamento di compatibilità non comporta l'applicazione di alcuna sanzione.

5. Fuori dai casi disciplinati dal presente articolo continua a trovare applicazione quanto previsto dall'articolo 70, comma 5, della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio).

Art. 17 quater

Regolarizzazione sismica delle opere

1. Per gli immobili ubicati nelle zone classificate sismiche all'epoca di realizzazione delle opere, il tecnico abilitato attesta che gli interventi aventi rilevanza strutturale rispettano le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II del d.p.r. 380/2001, con riguardo alle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'attestazione è corredata dalla documentazione tecnica richiesta:

a) per il rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria, in caso di difformità che costituiscono interventi rilevanti di cui all'articolo 94 bis, comma 1, lettera a) del d.p.r. 380/2001;

b) per il deposito in sanatoria dei progetti relativi alle strutture, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza di cui all'articolo 94 bis, comma 1, lettera b) del d.p.r. 380/2001;

c) per gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità di cui all'articolo 94 bis, comma 1, lettera c) del d.p.r. 380/2001 e per le varianti non sostanziali così come definite dalla normativa regionale vigente, in caso di difformità che abbiano tali caratteristiche.

2. In tutti i casi di opere aventi rilevanza strutturale realizzate in data antecedente alla classificazione sismica del Comune, il tecnico abilitato assevera la conformità delle stesse alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della realizzazione delle opere e deposita la

documentazione necessaria. I contenuti di tale documentazione tecnica e le modalità di controllo della stessa sono definiti dalla Giunta regionale con apposito atto di indirizzo approvato ai sensi dell'articolo 4, comma 4, della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico).

3. Ove contestualmente alla sanatoria sismica sia prevista la realizzazione di nuovi interventi aventi rilevanza strutturale, è presentata un'unica documentazione strutturale relativa sia alle opere da sanare ai sensi degli articoli 17 o 17 bis, sia alle opere di progetto, al fine di una valutazione cumulativa degli effetti delle medesime opere sulla struttura e sulla risposta della stessa all'azione sismica.

4. Nei casi in cui non sia possibile dimostrare che le opere strutturali siano state attuate in conformità alla normativa tecnica vigente all'epoca di realizzazione, ai sensi dell'articolo 22, comma 2, della legge regionale n. 19 del 2008 il titolo in sanatoria è subordinato alla realizzazione dei lavori necessari per rendere le opere conformi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della richiesta o della presentazione della sanatoria, con le modalità previste nel comma 2 bis dell'articolo 17 e nel comma 1 bis dell'articolo 17 bis.

5. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per la regolarizzazione strutturale di opere oggetto di sanzioni pecuniarie alternative al ripristino ai sensi della presente legge.”.

Art. 18

Modifiche all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004

1. La rubrica dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 è sostituita dalla seguente: “Tolleranze costruttive”.

2. Alla fine del comma 1 dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono aggiunte le seguenti parole: “Gli scostamenti rispetto alle misure progettuali di cui al presente comma valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.”.

3. Dopo il comma 1 dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono inseriti i seguenti:

“1.1. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;
- e) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1.1.1. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1.1, si tiene 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.”.

4. Al comma 1 bis dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modifiche:

a) le parole “di cui al comma 1” sono sostituite dalle seguenti: “di cui ai commi 1 e 1.1”;

b) il secondo periodo è sostituito dal seguente:

“Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi del primo periodo del presente comma il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.”.

5. Al comma 1 ter dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 le parole "cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge" sono sostituite dalle seguenti: "laddove si abbia la prova che la certificazione di conformità edilizia e di agibilità rilasciata o presentata nelle forme previste dalla legge sia avvenuta a seguito di sopralluogo volto all'accertamento e verifica delle opere realizzate da parte di funzionari incaricati".

6. Al comma 1 quater dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 le parole "Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter" sono sostituite dalle seguenti: "Le tolleranze di cui ai commi 1, 1.1, 1 bis e 1 ter".

7. Dopo il comma 1 quater dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono aggiunti i seguenti:

"1 quinquies. Le tolleranze definite dal comma 1.1, relative ad interventi eseguiti in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, sono soggette al regime previsto all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 31 del 2017.

1 sexies. Per le tolleranze costruttive che interessino immobili ubicati nelle zone classificate sismiche trova applicazione quanto stabilito nel precedente articolo 17 quater.

1 septies. Nei casi di dichiarazione delle tolleranze di cui al comma 1 quater, lettera b):

a) per gli immobili ubicati nelle zone classificate sismiche all'epoca di realizzazione delle opere, il tecnico abilitato allega all'attestazione che gli interventi aventi rilevanza strutturale rispettano le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II del d.p.r. 380/2001, l'autorizzazione di cui all'articolo 11 della legge regionale 19 del 2008 richiesta presso lo Sportello Unico o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, commi 2 e 2-bis, del d.p.r. 380/2001, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi da parte dello stesso Sportello Unico;

b) per le opere realizzate in data antecedente alla classificazione sismica del Comune, trova applicazione quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 17 quater.

1 octies. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.”.

Capo III
Disposizioni finali

Art. 19
Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT).

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Emilia-Romagna.

Bologna, 25 luglio 2025

MICHELE DE PASCALE

LAVORI PREPARATORI

Progetto di legge d'iniziativa della Giunta regionale: deliberazione n. 955 del 16 giugno 2025; oggetto assembleare n. 796 (XII Legislatura):

- pubblicato nel Supplemento Speciale del BURERT n. 15 del 20 giugno 2025;
 - assegnato alla III Commissione assembleare permanente “Territorio, Ambiente, Mobilità”;
 - testo licenziato dalla Commissione referente con atto n. 1/2025 del 9 luglio 2025, con preannuncio di richiesta di relazione orale della relatrice della Commissione, consigliera Anna Fornili e del relatore di minoranza, consigliere Francesco Sassone, nominati dalla Commissione in data 25 giugno 2025;
 - approvato dall’Assemblea legislativa nella seduta pomeridiana del 22 luglio 2025, alle ore 17:58, atto n. 5/2025.
-
-



Regione Emilia-Romagna